

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

S-MART DESIGN
GROUP, INC., ET AL

Demandantes-
Recurridas

V.

N & R DEVELOPER
INC., ET AL

Demandados-
Peticionarios

KLCE202000954

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Hatillo

Caso Núm.:
C FAC2015-008

Sobre:
INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO;
ENRIQUECIMIENTO
INJUSTO; COBRO
DE DINERO;
REMEDIO
PROVISIONAL BAJO
LA REGLA 56.5 DE
PROCEDIMIENTO
CIVIL

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

El 5 de octubre de 2020, la corporación N & R Developer Inc., en adelante N & R, compareció ante este tribunal mediante recurso de certiorari. Mediante el mismo, nos invita a revocar la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 7 de julio de 2020. En dicha resolución el foro primario rechazó una moción de desestimación presentada por esta. Las circunstancias esenciales para comprender el recurso se detallan a continuación.

I

El 5 de agosto de 2015, varios demandantes, la corporación S-Mart Design Group, Inc., en adelante S-Mart; TG Laboratories, LLC, el señor Jorge Alberto Méndez Ramos, su esposa, la señora Raquel Rodríguez Monge; el doctor Héctor Manuel Juarbe Malavé, su esposa, la señora Yolanda Rivera Feliciano, el Doctor Cristóbal

González Bianchi; el doctor Juan Nicolás Valentín Marrero y su esposa, Josephine Carro Santiago; el doctor Miguel A. García y la corporación, Meca Investment Group, Corp., en adelante y en conjunto, los apelados, presentaron una reclamación civil contra varios demandados. Estos son, N & R; Rani Holdings, Inc., el señor José Javier Nieves Garrastegui; el señor Francisco Javier Nieves Garrastegui y su esposa, la señora Annette María Meléndez Rivera; el señor Edwin Rafols Van Derdys y su esposa, la señora Yomaris Morales Roca y varias compañías aseguradoras XYZ Inc.

El meollo de la reclamación se circunscribe a lo siguiente, según relatado en la Demanda.¹ En el 2003, N & R era dueña registral de una parcela de terreno ubicada en el barrio Carrizales en Hatillo, con una cabida superficial de 5,969.3946 cuerdas, finca número 24,534. N & R segregó de la finca dos parcelas de terreno, una con cabida de 3,733.7801 metros cuadrados y la otra con 2,293.7962 metros cuadrados. Sobre la finca con cabida de 3,733.7801 metros cuadrados constituyó una hipoteca por la suma de \$1,500,000.00 a favor de Banco Popular.

En el 2005, Rani Holdings Inc., en adelante RANI, adquirió de N & R las dos parcelas de terreno. En agosto de 2006, ARPe aprobó los planos sometidos por N & R y autorizó la construcción de un edificio localizado en la parcela de 2,293.7962 metros cuadrados identificado como MPOP I, incluyendo 108 estacionamientos regulares y 4 para personas con discapacidades.

El 10 de agosto de 2006, RANI sometió el MPOP I al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública, en la cual describió la finca con una cabida superficial de 2,293 metros. Así las cosas, desde el 29 de septiembre de 2006, los apelados adquirieron mediante escritura pública ciertas oficinas del MPOP I.

¹ Véase págs. 1 a 13 del apéndice del recurso.

El 8 de abril de 2011, el Registrador de la Propiedad notificó un defecto en la escritura matriz. Sostuvo que; “cada área comercial tiene derecho al uso de un espacio de estacionamiento el cual está rotulado con el número de este apartamento según el Régimen de Propiedad Horizontal. El Régimen fue constituido en la finca #24614 de Hatillo y según el pleno de estacionamientos estos están ubicados en otra finca la #24615 de Hatillo. Los espacios de estacionamientos tienen que estar en la misma finca que ubica el Régimen.”

Alegan los apelados que, después de aprobado el proyecto en ARPe para MPOP I, RANI presentó otro proyecto para la construcción de un edificio identificado como MPOP II que tuvo el efecto de disminuir la cabida del solar de MPOP I. Afirmaron en su escrito que: “se disminuyó la cabida del solar, se propusieron estacionamientos en una servidumbre de paso y finalmente, hoy el edificio MPOP II **está localizado donde se ubicaban la mayoría de los estacionamientos aprobados, vendidos y asignados a los dueños de MPOP I.**” (Énfasis suplido). Este error conllevó que Rani no pudiera inscribir la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal ni los respectivos títulos de los apelados. En base a lo antes expresado, los apelados sostienen que N & R y RANI fueron creadas y utilizadas por sus accionistas para violar la ley, evadir obligaciones contractuales legalmente establecidas y para defraudar a los compradores del MPOP I. Reclamaron incumplimiento contractual, cobro de dinero, daños y angustias mentales.

El 25 de noviembre de 2015, antes de presentar alegación responsiva, N & R presentó una primera *Moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil.*² Dicha moción fue denegada por el Tribunal de Primera Instancia mediante Resolución

² 32 LPRA Ap. V.

del 25 de noviembre de 2015. Inconforme, N & R acudió al Tribunal de Apelaciones, donde un panel hermano confirmó la determinación del foro primario.³

El 12 de septiembre de 2019, los apelados desistieron de las causas de acción en daños por angustias mentales y daños económicos por razón de merma de clientela causada por el problema de los estacionamientos. El foro primario acogió el desistimiento. N & R presentó una segunda *Moción de desestimación*. Afirma que procede la desestimación conforme la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que, al desistir con perjuicio de los daños por angustias mentales y daños económicos por la merma en la clientela, no existe alegación ni causal alguna en su contra que justifique la concesión de un remedio. Finalmente, el Tribunal de Primera Instancia declaró no haber lugar la solicitud de desestimación. Estimó que N & R no había logrado demostrar que, de las alegaciones, no existía controversia sustancial de hechos, haciendo innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba. Afirmó que el hecho de que los apelados hubieran desistido con perjuicio de las causas de acción de daños por angustias mentales y daños económicos por merma de clientela, resultaba irrelevante para los efectos de la solicitud de desestimación.

Inconforme aun, N & R compareció ante este tribunal y presentó el presente recurso con los siguientes tres señalamientos de error:

- A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la demanda en contra de los codemandados-peticionarios al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil aun cuando las alegaciones contenidas en la misma dejan de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio en cuanto a esta parte se refiere: luego de que la parte demandante presentase una Moción de Desistimiento Parcial con perjuicio y el Tribunal

³ KLCE2016-01200

de Primera Instancia acogiese la misma y dictase sentencia de conformidad.

- B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la inclusión de una alegación general de fraude en la demanda es suficiente para cumplir con el requisito de especificidad establecido en la Regla 7.2 de las reglas de Procedimiento Civil y no desestimar la demanda en contra del codemandado-peticionario.
- C. Erró el Tribunal de Primera Instancia al utilizar como basamento de su determinación documentos que no han sido presentados conforme las Reglas de Procedimiento Civil ni las Reglas de Evidencia vigentes cuando admite en su determinación “[a]unque en su momento este Tribunal evaluará toda la prueba y adjudicará en sus méritos la controversia, tampoco podemos ignorar el documento traído a nuestra atención por la parte demandante en su Moción del 29 de junio de 2020, del cual *alegadamente* se desprende cierta relación de negocios entre N & R y uno de los demandantes.”

II

Reiteradamente hemos definido el certiorari como un recurso procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. 32 LPRA § 3491; 800 *Ponce de Leon Corp. v. American International Insu*, 2020 TSPR 104; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Si bien la determinación judicial sobre si expedir o no un certiorari es una decisión enteramente discrecional, tal discreción es un ejercicio racional que al aplicarse a la reflexión judicial persigue llegar a un resultado justo. 800 *Ponce de Leon Corp. v. American International Insu*, supra; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, págs. 337-338; *Bco. Popular de PR v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1977).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil delimita las instancias en que el Tribunal Apelativo ha de intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. En lo pertinente dispone que;

[...]

El recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una

resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

Una vez establecida la facultad para revisar la determinación del foro primario, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, ilustra nuestra determinación en cuanto a la expedición de un auto de certiorari a través de los criterios siguientes:

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

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

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

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

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

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

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

III

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, fue enmendada para limitar las instancias en las que los foros apelativos revisan las determinaciones interlocutorias del foro primario. Esto con el objetivo de aligerar el proceso judicial y disminuir los costos de la litigación, dejando para la apelación los cuestionamientos de la mayoría de las incidencias durante un pleito. No obstante, la denegatoria del remedio procesal que genera esta controversia, la moción de desestimación es uno de esos incidentes interlocutorios cuya revisión se permite, como regla general. Ahora bien, una vez colegimos que poseemos autoridad para evaluar la corrección de un trámite interlocutorio, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones guía nuestra discreción en cuanto a la expedición del recurso. Puntualizamos que la expedición de un recurso de certiorari es una decisión totalmente discrecional, basada en un análisis racional cuya meta es llegar a un resultado justo.

IV

Entonces, conforme al análisis de los hechos del caso, el estado procesal y los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no encontramos que la revisión de la determinación recurrida satisfaga los criterios que persuadan a este tribunal a obviar la norma general de preterir la revisión de los dictámenes interlocutorios del foro primario, por lo que denegamos la expedición del auto.

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