

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

EL CANARIO BY THE
LAGOON HOTEL

Apelantes

v.

CLEMENCEAU 2, LLC, HNC /
CONDADO BLÚ

Apelados

KLAN202000015

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San Juan

Civil Núm.:
SJ2018CV10480

Sobre:
Petición de
Injunction

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Rivera Colón, y la Jueza Reyes Berríos¹

Reyes Berríos, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2021

Comparece Antilles Enterprises haciendo negocios como El Canario by the Lagoon (El Canario o apelante) para que revoquemos una *Sentencia Parcial* dictada y notificada el 22 de noviembre de 2019 y posteriormente enmendada el 11 de diciembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). Mediante esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la *Petición de Injunction Enmendado* presentada por el apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I.

Los hechos que dan lugar a la presente controversia se remontan al año 2007 cuando Clemenceau 2, LLC., haciendo negocios como Condado Blú (Condado Blú o apelado), presentó una solicitud de permisos para la construcción de un edificio multifamiliar en su propiedad ante la Administración de Reglamentos y Permisos

¹ Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2020-113 se designó a la Hon. Noheliz Reyes Berríos en sustitución de la Hon. Ivelisse Domínguez Irizarry.

(ARPE), hoy conocida como la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

Posteriormente, Condado Blú presentó una solicitud de permisos ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan (17OP-37331-CX-SA), para iniciar una construcción de los cimientos de su complejo, que había presentado previamente en un anteproyecto.² La referida construcción se realizaría en un solar **contiguo y colindante** al hotel del apelante. Así, el 11 de enero de 2018 la Oficina de Permisos municipal aprobó la primera fase de la construcción, que incluía el levantamiento de los cimientos de la edificación.³

No obstante, el 4 de abril de 2018, El Canario presentó una querrela ante la Junta de Planificación para impugnar los permisos aprobados y pidió la paralización de la construcción. En dicha querrela cuestionó la jurisdicción del Municipio para otorgar los permisos y la validez del proceso seguido para su otorgación.⁴

El 18 de junio de 2018 el apelante acudió al foro primario mediante la presentación de su primera *Petición de Injunction*, solicitando una orden de cese y desista de la construcción del proyecto de Condado Blú, así como la revocación de varios permisos expedidos a su favor. Alegó que el proyecto estaba siendo construido con permisos nulos expedidos por el Municipio de San Juan sin ostentar la autoridad para ello.⁵ Luego de celebrada la vista de *injunction*, el apelado presentó memorandos de derecho en los que se opuso a las alegaciones de El Canario, por entender que los permisos expedidos a su favor habían advenido final y firme. En particular, destacó que se había presentado una querrela ante la Junta de

² Véase KLAN201900113.

³ Apéndice apelación, págs. 170-173.

⁴ Apéndice apelación, págs. 611-625.

⁵ Apéndice apelación, págs. 626-644.

Planificación, que aún estaba pendiente ante dicho foro administrativo.⁶

Evaluated lo anterior, el 27 de agosto de 2018, el foro primario dictó *Sentencia*, en la que desestimó el recurso por falta de jurisdicción. Ello, porque se habían presentado los mismos cuestionamientos ante la referida agencia y no se demostró causa excepcional para preterir el trámite administrativo.

Insatisfecho, el apelante acudió ante este foro mediante *Recurso de Apelación*. El 7 de noviembre de 2018 un panel hermano dictó *Sentencia* en la que confirmó el dictamen del foro primario.⁷ En específico, resolvió que existían trámites pendientes en el foro administrativo, por lo que se debían agotar los remedios ante la agencia y que no se cumplían los requisitos del *injunction*. Sin embargo, expresó que los apelantes podían presentar un *injunction* estatutario al amparo de la Ley 161 de 2009⁸ para solicitar la revocación del permiso otorgado o la paralización de la obra.

El 4 de diciembre de 2018, Condado Blú solicitó a la Oficina de Permisos del Municipio una enmienda al proyecto, para reducir la cantidad de pisos a construir. Al día siguiente, El Canario presentó una querrela ante esa oficina (Querrela Núm. 180P-50597QC-SA), en la que planteó que la construcción realizada por Condado Blú le estaba ocasionando serios daños, entre otros, 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. Alegó, a su vez, que, debido a la

⁶ Mientras se ventilaba la controversia ante el foro primario, el 9 de agosto de 2018 la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan emitió un permiso de construcción a favor de Condado Blú para enmendar el proyecto ya aprobado y sustituir el sistema de pilotes por un “*mat foundation*”. Apéndice apelación, págs. 401-402.

⁷ Véase KLAN201800986.

⁸ Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, 23 LPRA 9011.

construcción, se habían suscitado constantes inundaciones en esa área, lo que socavaba aún más su edificio.

El mismo día, el apelante acudió al TPI mediante su segunda *Petición de Injunction*, solicitándole nuevamente al foro primario que se ordenara a Condado Blú a cesar y desistir de la construcción de la obra realizada en su propiedad.⁹ En específico, argumentó que la obra de construcción le había ocasionado los siguientes daños:

- a. Inminente riesgo de colapso de la verja de la parte demandante [aquí, apelante].
- b. Se están socavando los cimientos de la propiedad de la parte demandante.
- c. Se está causando daño estructural en el portón 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 el “*Risk Management Report*” al estar llevándose a cabo en plena colindancia.
- e. Los solares de los demandados están constantemente inundados. A pesar de tener operando varias bombas de extracción de agua, el terreno sigue inundado y esto provoca que los cimientos de la propiedad de la parte demandante se sigan socavando.¹⁰

Mientras, el 27 de diciembre de 2018 la Oficina de Permisos del Municipio, emitió una carta en la que archivó sin perjuicio la Querrela Núm. 180P-50597QC-SA, por falta de jurisdicción. Entendió que la construcción contaba con los permisos correspondientes para la fase I y que, en efecto, dicha construcción se estaba construyendo conforme al permiso.¹¹

Luego de varios trámites procesales ante el foro primario, el 17 de enero de 2019, notificada al siguiente día, se dictó *Sentencia*, en la que desestimó la segunda *Petición de Injunction*.¹² Resolvió que la apelante contaba con otros remedios adecuados en ley, lo que hacían

⁹ Apéndice apelación, págs. 354-359.

¹⁰ El 17 de diciembre de 2018 se celebró la *Vista de Injunction*.

¹¹ Apéndice apelación, pág. 701.

¹² Apéndice apelación, págs. 323-333.

improcedente el remedio extraordinario del *injunction*. En específico, señaló que el apelante había presentado una querrela municipal y otra ante la Junta de Planificación con argumentos idénticos, por lo que se debían agotar los remedios administrativos. Dicha determinación fue objeto de una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* del 22 de enero de 2019.¹³

En desacuerdo, el apelante acudió ante esta curia mediante recurso de apelación y solicitud de auxilio de jurisdicción para paralizar la obra de construcción. El 14 de febrero de 2019 un panel hermano dictó *Sentencia*, revocando el dictamen de instancia, expresando lo siguiente, lo cual transcribimos *ad verbatim* por su pertinencia:¹⁴

[...] [p]or 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 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.

[...] **los alegados daños reclamados por El Canario, supuestamente producidos por las obras que actualmente realiza el 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.

¹³ Apéndice apelación, págs. 334-339, 353.

¹⁴ Véase KLAN201900113.

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. [...] (Énfasis nuestro).

En consecuencia, ordenó que se celebrara una vista evidenciaria y una inspección ocular del lugar en que se realizaban las obras, a los fines de que el TPI pudiera constatar inminencia e irreparabilidad de los daños reclamados por el apelante. Sin embargo, declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de paralización de la construcción.¹⁵

En virtud del dictamen apelativo, entre otros trámites, el 19 de julio de 2019 se llevó a cabo la inspección ocular.¹⁶ Asimismo, los días 4 al 5 de septiembre y 15 de octubre de 2019 se celebró la *Vista Evidenciaria*.

Sometido el asunto, el 22 de noviembre de 2019, el foro primario dictó la *Sentencia Parcial* apelada, en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:¹⁷

1. La parte demandante, Antilles Enterprises, Inc., haciendo negocios como El Canario By The Lagoon Hotel, representada por el Sr. John Visco Acha, es una corporación autorizada por el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico bajo el número 76,818. La dirección física de la propiedad de la parte demandante es Calle Clemenceau 4, San Juan, Puerto Rico y su dirección postal es PO Box 16026, San Juan, Puerto Rico 00908.

2. La parte demandada, Clemenceau 2, LLC, haciendo negocios como Condado Blú, es una compañía de responsabilidad limitada autorizada por el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico bajo el número 308,591. La dirección física y postal de la parte

¹⁵ En otros trámites administrativos, el 16 de abril de 2019 el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), suscribió un *Acuerdo Transaccional* con Condado Blú el cual debía ser aprobado por el Secretario del DRNA. Mediante dicho documento, el DRNA se comprometía a dejar sin efecto una *Orden de Paralización* emitida por el Cuerpo de Vigilantes del DRNA por la operación de ocho (8) pozos en la propiedad de Condado Blú, sin el correspondiente permiso. Para ello, Condado Blú debía sufragar la cantidad de \$4,000 como multa. Al próximo día, el DRNA emitió una *Resolución* aprobando el *Acuerdo Transaccional* y emitió un permiso a Condado Blú, para la extracción de aguas públicas para la operación de seis (6) pozos, a razón de una extracción de 36 galones por minuto, hasta un máximo de ocho (8) horas al día. Apéndice apelación, págs.69-84.

¹⁶ Véase *Acta de Inspección Ocular* en el Apéndice apelación, págs. 730-732.

¹⁷ El dictamen apelado fue enmendado mediante la *Sentencia Parcial Nunc Pro Tunc* del 11 de diciembre de 2019. Apéndice apelación, págs. 1-20.

demandada es 100 Gran Boulevard, Suite G-01, San Juan, Puerto Rico 00926-5970.

3. Los predios objeto de la demanda enmendada y propiedad de la parte demandada ubican en dos solares contiguos localizados en la Calle Delcasse 14 y Calle Clemenceau 2 del Sector El Condado en el Municipio de San Juan.

4. Ambos solares de la parte demandada se encuentran en un Distrito Residencial (R), de acuerdo con el Mapa de Zonificación Especial de Condado.

5. El inmueble de la parte demandante colinda con los solares de la parte demandada.

6. La parte demandante opera un hotel en su propiedad.

7. 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 la parte demandada como primera fase de la construcción de un edificio residencial multifamiliar propuesto en su propiedad, según autorizado por el anteproyecto 09OP02803AA-SA.

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-CXSA-E-01 a favor de la parte demandada para sustituir el sistema de pilotes por uno de “mat foundation”.

9. Luego de expedido el Permiso Núm. 17OP-37331-CXSA-E-01, la parte demandada inició la construcción de los cimientos en su propiedad.

10. Durante la construcción, se impactaron los cimientos de una pared que divide la propiedad de las partes, lo que obligó a la parte demandada a asegurarla por ambos lados con soportes o “pies de amigo”.

11. La pared asegurada con soportes está localizada en el lado este de la propiedad de la parte demandante y es donde ubica un área de estacionamientos del hotel.

12. Luego de instalados los soportes en la pared, la parte demandante podía estacionar vehículos en el área de estacionamiento ubicada en el lado este de su propiedad.

13. Para la construcción de los cimientos, la parte demandada preparó un documento titulado “Pre-Construcción [sic] Survey”, con fecha del 27 de mayo de 2018, en el que documentó mediante fotos las condiciones físicas de las propiedades aledañas a su propiedad, entre ellas la propiedad de la parte demandante.

14. De las fotos incluidas en dicho informe surge que antes de iniciar la construcción en la propiedad de la parte demandada, ya la propiedad de la parte

demandante tenía daños y grietas en el patio lateral ubicado en su lado este y en la fachada del edificio.

15. Durante la inspección ocular realizada el 19 de julio de 2019, este Tribunal pudo observar y determinar lo siguiente:

- a. La construcción de los cimientos en la propiedad de la parte demandada ya había concluido;
- b. La propiedad de la parte demandada no estaba inundada y no se estaba extrayendo agua;
- c. En la propiedad de la parte demandada no había bombas de extracción de agua;
- d. No se estaba llevando a cabo actividad alguna de construcción en la propiedad de la parte demandada;
- e. La pared que divide las propiedades de las partes tiene grietas, pero estaba asegurada por ambos lados con soportes o “pies de amigo”;
- f. El hotel del demandante estaba operando sin restricción alguna y se observaron huéspedes en el mismo;
- g. En la recepción del hotel de la parte demandante no se observó grieta alguna, como tampoco en el área del elevador y escaleras;
- h. No se observó daño severo alguno en la terraza del hotel que ubica en el piso 5, las pocas grietas observadas eran casi imperceptibles;
- i. Se observaron algunas grietas en el área del “laundry” y comedor del hotel.

16. Los elementos estructurales de la edificación existente en la propiedad de la parte demandante no tienen grietas que afecten su solidez.

17. Muchas de las grietas documentadas por la parte demandante existían con anterioridad a la construcción de la parte demandada.

18. La parte demandante no realizó prueba técnica alguna para determinar que los alegados asentamientos y las grietas existentes en su propiedad fueron ocasionadas por la construcción llevada a cabo por la parte demandada.

19. La operación del hotel de la parte demandante no se afectó durante ni después de concluida la construcción de la parte demandada.

20. Del testimonio y del informe preparado por el Ing. Marte surge lo siguiente:

- a. la encomienda del Ing. Marte se limitó a hacer una simple inspección ocular de la propiedad de la parte demandante y un inventario de las grietas existentes en dicha propiedad;
- b. el Ing. Marte no preparó un análisis estructural del edificio de la parte demandante o de sus elementos estructurales;
- c. al momento de preparar su estudio, el Ing. Marte desconocía que la parte demandada había

documentado grietas en la propiedad de la parte demandante mediante un “Pre-construction Survey”, las cuales existían antes de la construcción;

d. los elementos estructurales del edificio de la parte demandante no tienen grietas u otro tipo de daño;

e. los alegados asentamientos habidos en los patios de la propiedad de la parte demandante pudieron haber sido causados por diferentes factores ajenos a la construcción de la parte demandada, entre ellos los cambios en la marea de la Laguna de Condado que afectan el nivel freático del sector;

f. todas las grietas y daños documentados por él en la propiedad de la parte demandante son reparables;

g. el efecto mayor de la construcción de la parte demandada ya concluyó y no habrá más “dewatering” en la propiedad de la parte demandada;

h. de las fotos incluidas en el informe del Ing. Marte se puede observar que muchas de las grietas documentadas habían sido reparadas o pintadas con anterioridad y/o tenían algún tipo de hongo.

21. Del testimonio del Ing. Lavergne, se desprende lo siguiente:

a. el edificio de la parte demandante está construido sobre pilotes, lo cual concluyó luego de no haber observado grietas en ninguno de los elementos estructurales de la estructura;

b. los pilotes protegen la estructura de sufrir asentamientos por cualquier cambio en el nivel freático del terreno;

c. él no preparó prueba técnica alguna para determinar cuáles eran las causas de los alegados asentamientos y de las grietas existentes en la propiedad de la parte demandante y desde cuándo existían;

d. no solicitó ni revisó los planos de la construcción de la parte demandada.

22. El Hidrólogo Ángel Román Más tampoco preparó un estudio técnico para conocer la causa de los alegados asentamientos y de las grietas existentes en la propiedad de la parte demandante.

23. Todas las grietas documentadas por la parte demandante en su propiedad son reparables.

En síntesis, determinó que la petición de *injunction* se había tornado académica debido a que la construcción realizada por el apelado había concluido durante el mes de julio de 2019, por lo que no existía obra de construcción alguna para paralizar. Asimismo, determinó que no aplicaba ninguna de las excepciones de la doctrina de academicidad, pues la construcción había concluido de forma permanente.

Además, expuso que, de la prueba estipulada, los testimonios presentados en la vista evidenciaria y la inspección ocular, concluía lo siguiente: 1) el *Pre-construction Survey* preparado por el apelado antes de iniciar la construcción, establecía que el edificio del apelante sufría múltiples grietas y daños en el patio lateral antes de que comenzara la construcción; 2) la inspección ocular demostró que las grietas habían sido reparadas antes de la construcción ya que algunas tenían hongos y/o estaban pintadas; 3) ninguno de los peritos del apelante había realizado pruebas técnicas para determinar cuáles fueron las causas y desde cuándo existen los asentamientos y grietas de la propiedad del apelante; y 4) el Ing. Lavergne testificó que el edificio no tiene grietas o daños ya que está construido sobre pilotes y el Ing. Marte admitió que los asentamientos pudieron haber sido causado por varios factores.

Por lo anterior, resolvió que el apelante no había probado que los asentamientos y grietas fueron ocasionados por la construcción del apelado. Así que, declaró *No Ha Lugar* a la *Petición de Injunction Enmendado* y ordenó que el caso pendiente de daños y perjuicios que persistía entre las partes fuera reasignado a una sala civil.

En desacuerdo, el apelante presentó una *Solicitud de Determinación de Hechos Adicionales*,¹⁸ la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* del 11 de diciembre de 2019.¹⁹

Inconforme aun, el 9 de enero de 2020, El Canario compareció ante nos mediante *Recurso de Apelación*, en el que señaló la comisión de los siguientes errores:²⁰

Erró el Tribunal Superior en la evaluación de la prueba pericial presentada.

¹⁸ Apéndice apelación, págs. 23-33.

¹⁹ Apéndice apelación, págs. 21-22.

²⁰ Es importante señalar que el 17 de julio de 2021, mientras estaba pendiente el recurso de apelación ante nuestra consideración, la OGPe emitió *Resolución de Consulta de Construcción*, en la que determinó *Favorable* la consulta de construcción sobre la enmienda del proyecto de Condado Blú.

Erró el Tribunal Superior al dictar una Sentencia que es contraria a la prueba desfilada.

Por su parte, el apelado presentó su oposición al recurso. Posteriormente, las partes estipularon la transcripción de la prueba y presentaron sus respectivos alegatos suplementarios.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

El *injunction* es un mandamiento judicial expedido por escrito, bajo el sello de un tribunal, en virtud del cual 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.²¹ En efecto, tiene como objetivo “impedir que se causen perjuicios inminentes o menoscabos irreparables a alguna persona durante la pendencia del litigio.²² Por ser recurso extraordinario, los tribunales solo pueden expedir un interdicto cuando exista una amenaza real de sufrir algún menoscabo para el cual no existe un remedio adecuado en la ley.²³

La Regla 57 de Procedimiento Civil²⁴ establece tres modalidades de *injunction*. Éstas son el *injunction* permanente, el *injunction* preliminar y el entredicho provisional. En el primero de los casos, el *injunction* permanente, se requiere la celebración de vista y la consideración de los siguientes criterios: (1) si el demandante ha prevalecido o puede prevalecer en un juicio en sus méritos; (2) si el demandante tiene algún otro remedio adecuado en ley o si el *injunction* es el único recurso disponible para vindicar su derecho; (3)

²¹ *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 DPR 474 (2014); 32 LPRA sec. 3521.

²² *Id.*; *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 679 (1999).

²³ *Id.*; *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *E.L.A. v. Asociación de Auditores*, *supra*.

²⁴ *Supra*.

el interés público presente o afectado por el pleito; y, (4) el balance de equidades entre todas las partes en litigio.²⁵

Sobre el *injunction* permanente el Tribunal Supremo expresó que precisa conceder una petición si la parte que lo solicita demuestra que no tiene ningún otro remedio en ley para evitar un daño. “Procede un *injunction* para evitar daños irreparables o una multiplicidad de procedimientos.²⁶ El concepto de evitación de daños irreparables o de una multiplicidad de procedimientos constituye un aspecto de la regla básica de que procede un *injunction* cuando el remedio existente en el curso ordinario de la ley es inadecuado.”²⁷

En cuanto a los criterios para expedir un *injunction* preliminar o *pendente lite*, la Regla 57.3 de Procedimiento Civil, establece:

Al decidir si expide una orden de entredicho provisional o *injunction* preliminar, el tribunal deberá considerar, entre otros, los siguientes:

- (a) la naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;
- (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.²⁸

Nuestro máximo foro ha reconocido que “[e]l propósito fundamental del *injunction* preliminar surge de la razón de ser del cuarto criterio esbozado: mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio en sus méritos para que no se produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte al atender la petición de *injunction* permanente, o se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio.”²⁹

²⁵ *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 367 (2001).

²⁶ Citas omitidas.

²⁷ *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, *supra*, pág. 367; *Cruz v. Ortiz*, 74 DPR 321 (1953).

²⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 57.3.

²⁹ *VDE Corporation v. F & R Contractors*, *supra*, pág. 41; *Rullán v. Fas Alzamora*, 166 DPR 742 (2006); *Cobos Liccía v. DeJean Packing Co., Inc.*, 124 DPR 896, 902

A pesar de que el cuarto criterio es el más importante, éste es concomitante con el segundo criterio: la irreparabilidad de los daños o la existencia de un remedio adecuado en ley.³⁰

Conforme a ello, al aplicar los criterios antes referidos, se ha reiterado que la “concesión o denegación [de un *injunction*] exige que la parte promovente demuestre la ausencia de un remedio adecuado en ley”.³¹ Además, **la parte promovente debe demostrar la existencia de un daño irreparable “que no puede ser adecuadamente satisfecho mediante la utilización de los remedios legales disponibles” y no puede ser apreciado con certeza ni debidamente compensado por cualquier indemnización que pudiera recobrase en un pleito en ley.**³² **Ahora bien, la concesión de una orden de *injunction* preliminar descansa en la sana discreción del tribunal,** la que se desplegará ponderando las necesidades e intereses de todas las partes envueltas en la controversia.³³

B.

Los tribunales solo están llamados a atender asuntos de carácter justiciable. El concepto de justiciabilidad requiere la existencia de un caso o controversia real para que los tribunales puedan ejercer válidamente el poder judicial.³⁴ De modo que la intervención del tribunal tendrá lugar únicamente si existe una

(1989). Véase, además, D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da ed., San Juan, Prog. Educ. Jurídica Continua Univ. Interamericana de P.R., Facultad de Derecho, 1996, pág. 21.

³⁰ *VDE Corporation v. F & R Contractors*, *supra*, pág. 41; *Rullán v. Fas Alzamora*, *supra*.

³¹ *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 319 (2008); *Misión Ind. PR v. JP y AAA*, 142 DPR 656, 681 (1997).

³² *VDE Corporation v. F & R Contractors*, *supra*, pág. 40; *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*; *Com. Pro Perm. Bda. Morales v. Alcalde*, 158 DPR 195, 205 (2002); *Misión Ind. PR v. JP y AAA*, *supra*.

³³ *VDE Corporation v. F & R Contractors*, *supra*, pág. 41; *ELA v. Asoc. de Auditores*, *supra*, pág. 680; *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 790-791 (1994).

³⁴ *Ramos Méndez v. García García*, 203 DPR 379 (2019), citando a *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 60 (2009); *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, 109 DPR 715, 720 (1980).

controversia genuina surgida entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que afecte sus relaciones jurídicas.³⁵ No se considera una controversia justiciable cuando: (1) se procura resolver una cuestión política; (2) una de las partes carece de legitimación activa; (3) **hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica**; (4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o (5) se intenta promover un pleito que no está maduro.³⁶ Estas doctrinas se le conocen como autolimitación judicial.

En cuanto a la academicidad, el Tribunal Supremo ha expresado que un pleito se torna académico cuando su condición viva cesa por el transcurso del tiempo.³⁷ Un caso es académico “cuando los cambios fácticos o procesales ocurridos durante su trámite convierten la controversia en una ficticia, de modo tal que el fallo que emita el tribunal no tendría efectos prácticos por tratarse de un asunto inexistente.”³⁸

Las diferentes justificaciones que se esbozan para requerir que un caso no sea académico antes de resolverse el mismo son: (1) evitar el uso innecesario de los recursos judiciales; (2) asegurar suficiente contienda adversativa sobre las controversias para que sean competentes y vigorosamente presentados ambos lados; y (3) evitar un precedente innecesario.³⁹

No obstante, nuestro ordenamiento jurídico ha reconocido ciertas excepciones que permiten que se considere un caso posiblemente académico, a saber: cuando se plantea una cuestión

³⁵*Íd.*, citando a *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, *supra*, citando *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558–559 (1958).

³⁶*Íd.*, citando a *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 68–69 (2017), citando a *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 932 (2011) y a *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 421–422 (1994).

³⁷ *U.P.R. v. Laborde Torres y otros I*, 180 DPR 253, 281 (2010).

³⁸ *Lozada Tirado et al v. Testigos Jehová*, 177 DPR 893, 908 (2010).

³⁹ *Emp. Pur. Des., Inc. v. H.I.E.Tel.*, 150 DPR 924 (2000), citando a *Noriega Rodríguez v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 437 (1994).

recurrente; si la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero no tiene características de permanencia; o donde aspectos de la controversia se tornan académicos, pero persisten importantes consecuencias colaterales.⁴⁰ La norma dicta que no procede la desestimación de un caso por académico “cuando se presenta una controversia recurrente y capaz de evadir la revisión judicial”.⁴¹

C.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que en las instancias en las que “la suficiencia de la evidencia se cuestiona y se señala que el foro primario erró en su apreciación, el alcance de nuestra función revisora está limitado por consideraciones de extrema valía.”⁴² Esto responde a que “nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia en cuanto a la prueba testifical que se presenta ante ellos.”⁴³ Por lo cual, se ha instituido que las decisiones del foro de instancia están revestidas de una presunción de corrección.⁴⁴

Ante ello, como regla general, los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realiza el foro primario.⁴⁵ En ese sentido, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil,⁴⁶ dispone que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el

⁴⁰ *El Vocero v. Junta de Planificación*, 121 DPR 115, 124 (1988).

⁴¹ *P.N.P. v. Carrasquillo*, 166 DPR 70, 76 (2005); *San Antonio Maritime v. PR Cement*, 153 DPR 374, 387-88 (2001).

⁴² *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 857 (2018).

⁴³ *Pueblo v. De Jesús Mercado*, 188 DPR 467, 478 (2013).

⁴⁴ *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859, 866 (1999).

⁴⁵ *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *Rivera Menéndez v. Action Service Corp.*, 185 DPR 431 (2012).

⁴⁶ 32 LPRA Ap. V., R. 42.2.

tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.”

El Tribunal Supremo ha expresado que: “[d]espués de todo, la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz. Por definición, un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial.”⁴⁷ Siendo ello así, los tribunales apelativos no deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto.⁴⁸ “Un tribunal puede incurrir en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable.”⁴⁹

III.

En el recurso, el apelante señala que incidió el foro primario en la evaluación de la prueba pericial presentada en la vista evidenciaria. Sostuvo que el foro recurrido no entendió la prueba, a pesar de que todos los peritos concluyeron que la construcción del apelado le había ocasionado daños irreversibles y un peligro continuo en los suelos. Esgrimió que la conclusión del TPI de que la controversia se volvió

⁴⁷ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771.

⁴⁸ *Pueblo v. Toro Martínez*, *supra*, pág. 858; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018); *Ramos Milano v. Wal-Mart*, 168 DPR 112, 121 (2006).

⁴⁹ *Citibank et al. v. ACBI et al.*, *supra*, pág. 736; *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588-589 (2015).

académica es una errónea, pues la prueba testifical reiteró la necesidad de realizar estudios geotécnicos futuros para medir la magnitud de los daños en la propiedad del apelante y en la infraestructura pública. En particular, señaló que mediante el testimonio del hidrólogo Ángel Román Más (hidrólogo Román Más) se demostró que la extracción de agua realizada en la construcción alteró los niveles freáticos de las áreas circundantes al proyecto, provocando un agrietamiento en la pared medianera y los patios de la estructura del hotel, daño que es irreversible. Asimismo, indicó que el Ing. Héctor R. Lavergne (Ing. Lavergne) declaró que el desagüe había causado asentamientos en el suelo, lo cual es un daño irreparable.

Por el contrario, Condado Blú argumenta que la determinación del foro primario fue una correcta, pues al momento de dilucidarse la controversia ya la construcción de los cimientos había concluido desde julio de 2019 y no existía obra alguna que paralizar. Esto hacía inmeritorio el recurso de *injunction*, lo cual el juzgador de hechos pudo constatar en la *Vista de Inspección Ocular*. En la alternativa, alega que, de los testimonios de los peritos de la parte apelante, no se pudo demostrar que la construcción había creado asentamientos en el hotel ni que fue la causa única de las grietas en el edificio. Señaló que los peritos, el Ing. Roberto José Marte de la Mota (Ing. Marte) y el Ing. Lavergne, declararon que no realizaron estudio sobre asentamientos y grietas en el hotel y que los asentamientos pudieron haber sido provocados por numerosas razones. El *Pre-Construction Survey* preparado antes de iniciada la construcción demostró que los asentamientos y grietas existían desde antes en la propiedad. Expone que la única estructura afectada por la construcción fue la verja que divide la propiedad de las partes, y en corte abierta se habían ofrecido a reparar dichos daños. Además, arguye que el Ing. Marte había

declarado que todos los daños en el hotel son reparables. Por tales razones, señalaron que actuó correctamente el TPI al denegar la petición de *injunction*.

Antes de comenzar la discusión de los errores señalados, es necesario recordar que estamos en igual posición que el foro primario para evaluar la corrección de las determinaciones de hechos del foro primario, ya que, en su mayoría, están basadas en la prueba pericial y documental.⁵⁰ Nuestra máxima curia ha resuelto que como foro apelativo no estamos obligados a seguir ineludiblemente “la opinión, juicio, conclusión o determinación de un perito o facultativo[...] y que todo tribunal está en plena libertad de adoptar su criterio propio en la apreciación y evaluación de la prueba.”⁵¹

Como foro apelativo, estamos facultados para ejercer nuestro propio criterio en cuanto al valor probatorio de dicha evidencia. Lo anterior no significa que nuestra revisión se dé en ausencia de parámetros que la delimiten. Por el contrario, para medir el valor probatorio del testimonio de un perito, tomaremos en cuenta los factores de rigor, tales como las cualificaciones, la solidez de las bases de sus testimonios, la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente y su grado de parcialidad. También será pertinente la especialidad de los peritos, pues, aunque no incida sobre la cualificación como testigo experto, puede resultar crucial a la hora de conferirle valor probatorio y credibilidad.⁵²

Con dicho marco doctrinal en mente, nos corresponde resolver si erró el foro primario al desestimar la petición de *injunction* presentada por el apelante, quien alega que la prueba pericial vertida

⁵⁰ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, *supra*, 662-663; *Rodríguez Cancel v. A.E.E.*, 116 DPR 443, 450 (1985).

⁵¹ *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, 143 DPR 935, 952-953(1997); *Valldejuli Rodríguez V. AAA*, 99 DPR 917,921 (1971); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

⁵² Ernesto L. Chiesa, *Tratado de Derecho Probatorio*, Publicaciones J.T.S., Tomo I, 1998, pág. 593-594; *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, pág. 664.

en la vista evidenciaria demostró que la construcción de Condado Blú le ha ocasionado daños irreversibles en su predio. Además, sostiene que la controversia no es una académica, pues todavía no se puede determinar la magnitud de los daños sufridos. Realizado tal ejercicio de revisión, tanto de la transcripción de la vista evidenciaria celebrada ante el foro primario los días 4 al 5 de septiembre y 15 de octubre de 2019, el *Acta de Inspección Ocular* y de la prueba documental aportada por las partes que obra en el expediente apelativo, concluimos que no erró el foro recurrido al desestimar la acción de *injunction* del apelante. Nos expresamos.

En primer lugar, es meritorio recordar que la controversia de autos surge al amparo de una petición del remedio extraordinario de *injunction*, en el que el apelante solicitó que se detuviera la obra de construcción realizada por Condado Blú. Ante las alegaciones inminentes daños irreparables y el cese de operaciones del hotel El Canario, el Tribunal de Apelaciones, ordenó la celebración de una vista y una inspección ocular. Como mencionamos, una controversia no es justiciable bajo la doctrina de academicidad “cuando los cambios fácticos o procesales ocurridos durante su trámite convierten la controversia en una ficticia, de modo tal que el **fallo que emita el tribunal no tendría efectos prácticos por tratarse de un asunto inexistente.**”⁵³

En el caso ante nuestra consideración, el remedio de *injunction* se convirtió en académico, pues la vista de inspección ocular y de los testimonios de los peritos se pudo constatar que la primera fase de la edificación de Condado Blú, el levantamiento de los cimientos, había concluido. Es decir, no existía obra de paralizar. Al momento que el foro primario llevó a cabo la inspección ocular, el 19 de julio de 2019,

⁵³ *Lozada Tirado et al v. Testigos Jehová, supra.*

pudo constatar que no había obra que paralizar, pues no había bombas de construcción, ni tan siquiera estaba inundada y no se estaba llevando a cabo construcción alguna. Además, el TPI comprobó que las operaciones del hotel El Canario no habían cesado y que los huéspedes tenían total acceso al estacionamiento del lugar, contrario a lo que se alegó en la demanda.

Si bien es cierto que el apelante alega haber sufrido daños que se pueden constatar producto de la construcción de Condado Blú, conceder el remedio de *injunction* no tendría ningún efecto práctico. El Canario pudiera tener en su día una reclamación de daños y perjuicios contra el apelado, pero en estas circunstancias, no aplican ninguna de las excepciones de la doctrina de academicidad, pues la primera fase de la construcción terminó de manera permanente. Por lo que, concluimos que el remedio de *injunction* se tornó en uno académico.

En segundo lugar, debemos establecer que, de los testimonios vertidos en la vista evidenciaria se demostró la improcedencia del recurso de *injunction*. Según expone la doctrina, para que el foro primario pueda conceder el remedio extraordinario de *injunction*, el proponente tiene que demostrar la existencia de un daño irreparable, “que no puede ser adecuadamente satisfecho mediante la utilización de los remedios legales disponibles”.⁵⁴

Para ello, conviene hacer un resumen de los testimonios presentados ante el TPI en la vista evidenciaria de los días 4 al 5 de septiembre y 15 de octubre de 2019. El apelante contó con el hidrólogo Román Más, el Ing. Lavergne y el Ing. Marte, los cuales fueron calificados como peritos y vertieron testimonio sobre los

⁵⁴ *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., supra.*

alegados daños sufridos por el hotel durante la construcción de obra de Condado Blú. Veamos.

Sobre los daños irreparables e inmediatos sufridos por el apelante, lo cual era el eje central de la vista evidenciaria, se presentó el testimonio del hidrólogo Román Más. En lo pertinente, el hidrólogo testificó que fue contratado por el apelante para verificar unas extracciones de agua subterránea en las instalaciones de Condado Blú para los meses de noviembre y diciembre de 2018.⁵⁵ Explicó que durante las visitas nunca tuvo acceso al predio en controversia, por lo que sus observaciones fueron sobre lo que aparentaba ser unos pozos de extracción.⁵⁶ Señaló que no había visto los planos de la construcción de la obra.⁵⁷ También, indicó que no podía determinar en este caso cómo el drenaje (“dewatering”) que se realizaba en Condado Blú para extraer las aguas subterráneas y construir en un suelo seco afectaron los niveles freáticos del suelo de las propiedades aledañas, pues no tenía la información para llegar a esas conclusiones.⁵⁸ Además, señaló que no había realizado estudios para determinar el efecto del *dewatering* en el hotel.⁵⁹

También, se presentó el testimonio del Ing. Lavergne, cualificado como perito en el campo de la ingeniería geotécnica. Declaró que fue contratado como consultor de la firma Spec Engineers del Ing. Marte para observar unas condiciones de agrietamiento que alegadamente se habían desarrollar posterior a la construcción de Condado Blú.⁶⁰ En cuanto a los daños alegados, sostuvo que para determinar la extensión de una grieta había que hacer unas pruebas de medición y que visualmente no se podía

⁵⁵ *Transcripción de la Prueba Oral* del 4 de septiembre de 2019 (TPO I), págs. 72-73.

⁵⁶ TPO I, págs. 79-83.

⁵⁷ TPO I, pág. 118.

⁵⁸ TPO I, págs. 122-124.

⁵⁹ TPO I, págs. 151-152.

⁶⁰ TPO I, pág. 173 y *Transcripción de la Prueba Oral* del 5 de septiembre de 2019 (TPO II), pág. 65.

determinar la extensión de ese asentamiento.⁶¹ Señaló que no realizó estudios geotécnicos en el hotel El Canario y que solo se limitó a realizar una inspección ocular.⁶² Expresó que no solicitó ni revisó los planos preparatorios de la construcción de Blú.⁶³ Sobre los pilotes, opinó que estos se realizan para transferir las cargas de la edificación para que si sube o baja el nivel freático no se afecte la edificación.⁶⁴ Sostuvo que la estructura del edificio es la que resiste la carga de los pisos del hotel y **al estar asentadas sobre pilotes no se afectan por el cambio del nivel freático.**⁶⁵ Asimismo, testificó que si se saca agua y se baja el nivel freático se puede afectar los cimientos del hotel, aquella parte que no esté cimentada en pilotes. Sin embargo, opinó que el hecho de que el solar de Condado Blú esté lleno de agua, no necesariamente afecta los cimientos de la estructura colindante.⁶⁶

Siguió declarando que, en su inspección en el hotel observó lo siguiente: “no vi grietas ni en las columnas ni en las vigas. Vi grietas [...] en las paredes, separación entre las columnas y las paredes, pero no en el *frame*.”⁶⁷ Describió el *frame* como las vigas y las columnas del edificio, el esqueleto del edificio. Sobre ello, explicó lo siguiente:

Una estructura la puede diseñar con un *frame*, que son una serie de vigas que rellenan con hormigón en algunos casos o puede ser estructura, que todas son paredes de carga [...]

[...]

[...] [l]o que yo pude apreciar es que era un sistema de *frame*, un armazón, un esqueleto de vigas de... de vigas y columnas de hormigón y entonces, pues rellenando los huecos entre ellos usaban bloques, supongo.⁶⁸

Añadió que el *frame* no sufrió deformaciones y sólo las estructuras del hotel que no estuvieran asentadas sobre pilotes son

⁶¹ TPO II, págs. 66-67.

⁶² TPO II, pág. 70.

⁶³ TPO II, págs. 85-86.

⁶⁴ TPO II, págs. 80-81.

⁶⁵ TPO II, pág. 108, 122-123.

⁶⁶ TPO II, pág. 123.

⁶⁷ TPO II, págs. 101.

⁶⁸ TPO II, pág. 100.

las que pudieran haber sufrido daños.⁶⁹ Estos daños se pueden reparar si se hace una evaluación estructural de los mismos. Señaló que desconoce si las grietas del hotel El Canario existían antes de la construcción de Condado Blú y que no realizó una inspección detallada de las grietas.⁷⁰

En cuanto a los daños de las estructuras que no están sobre pilotes, entiéndase las paredes del primer piso y la verja del hotel, declaró que no ha realizado ningún análisis para determinar si estas estructuras tienen el riesgo de derrumbarse, que ameriten el cierre de las operaciones del hotel.⁷¹

Finalmente, el Ing. Lavergne admitió que no tenía conocimiento sobre los trabajos que se realizaron en Condado Blú y cómo se afectó el nivel freático.⁷² Sobre esto, expresó lo siguiente:

P: Usted está especulando a base de la información que usted ha visto, pero usted a ciencia cierta no sabe cuánto sacaron, que sacaron, como se hizo, cuando se hizo, cuántas bombas habían. Usted no sabe eso.

R: Eso lo he dicho en innumerables ocasiones.

[...]

P: Vamos a asumir que ya no se está haciendo ningún tipo de *dewatering* en la propiedad de mi cliente; ¿lo que ocurrió, ya ocurrió?

R: No, debería haber ocurrido ya.

P: Ya debió haber ocurrido.

R: Debería.

P: Debería.

R: Sí. [...] Si ellos no hacen más nada, pues no debería ocurrir asentamientos adicionales.

P: Okey. Si no hacen más nada.

R: Por, [...] razón del nivel freático. Ellos pueden hacer ahora otra cosa, porque pueden inducir vibraciones con los equipos de construcción y esos son otros veinte pesos. Eso, eso también podría inducir a asentamientos en las estructuras que no estén apoyadas en pilotes. Pero estamos en el campo de lo especulativo ahora mismo.

P: Okey. Totalmente especulativo.

R: Correctamente.⁷³

⁶⁹ TPO II, pág. 103.

⁷⁰ TPO II, pág. 115, 135.

⁷¹ TPO II, págs. 136-137.

⁷² TPO II, págs. 140-142.

⁷³ TPO II, págs. 142-143.

Por último, se presentó el testimonio del Ing. Marte, cualificado como ingeniero estructural. En esencia, este declaró que su encomienda fue investigar unas grietas en el hotel El Canario y unos asentamientos en las áreas aledañas al hotel. Señaló que realizó una inspección ocular y trabajo físico de campo los días 6 y 7 de marzo de 2019.⁷⁴ Entre los trabajos realizados, explicó que se instalaron unos medidores en las grietas para determinar si estas abrían o cerraban. En otras grietas que no se podían instalar los medidores, se colocaron dos puntos fijos para medir su comportamiento.⁷⁵

Explicó que realizó un informe de todos los hallazgos de su investigación, donde indicó que había unas grietas en el hotel que eran cónsonas con el asentamiento del terreno del lugar.⁷⁶ También, expresó que las paredes del *laundry*, *lobby*, paredes de división de la primera planta, cuarto de bombas, entre otras, habían cedido o “bajado”.⁷⁷ Señaló que en su informe había explicado que la mayoría de las grietas encontradas en el hotel eran unas que excedían el límite para considerarse como una “grieta de carácter estructural”.⁷⁸ En su informe pudo concluir que las grietas pudieran estar asociadas a asentamientos del terreno del hotel.⁷⁹ Aunque reconoció que no tenía claro qué fue lo que se había construido en el predio de Condado Blú, declaró que no tenía duda de que las grietas encontradas estaban asociados a una depresión del suelo por una extracción de agua que tuvo el efecto de cambiar el nivel freático.⁸⁰ No obstante, admitió que para determinar la magnitud de los daños se tenía que hacer una investigación.⁸¹

⁷⁴ TPO II, pág. 182.

⁷⁵ TPO II, págs. 183-185.

⁷⁶ Véase *Forensic Engineering Final Report* del Ing. Marte en el Apéndice apelación, págs. 222-301.

⁷⁷ TPO II, págs. 189-190.

⁷⁸ TPO II, pág. 194.

⁷⁹ TPO II, pág. 209, 217.

⁸⁰ TPO II, págs. 217-218.

⁸¹ TPO II, págs. 221, 223.

Asimismo, manifestó que antes de realizar su informe no leyó el *Pre-Construction Survey* preparado por el Ing. Iván Jackson Maduro (Ing. Jackson).⁸² Describió el aludido documento como uno que es preparado por el proponente *antes de la obra*, donde se describen e investigan las condiciones preexistentes de su predio o de otros solares, cómo se va a construir y los procedimientos a usarse en la construcción.⁸³

En el contrainterrogatorio, sostuvo que las grietas también pudieran haber sido ocasionadas por otras razones al asentamiento, entre ellas: la corrosión, encogimiento o vibraciones.⁸⁴ Señaló que todas sus conclusiones con respecto a las grietas estuvieron basadas en su inspección ocular y que no se realizaron estudios adicionales.⁸⁵ También, explicó que los asentamientos del patio del hotel pudieron haber sido causados por otros factores no relacionados con la construcción colindante, entre ellos, las lluvias excesivas y cambios en la marejada de la Laguna del Condado que afecta el nivel freático, así que no podía asegurar que la única causa fuera el *dewatering* realizado en Condado Blú.⁸⁶ En adición, reconoció que habían grietas preexistentes en el hotel.⁸⁷

Además, arguyó que las grietas eran unas reparables y que en su informe documentó que se podían utilizar productos denominados como *Sikadure 55* y arena y otras serían reparables con *Sikadure 31*, por inyección.⁸⁸ Aunque declaró que el asentamiento del terreno es un daño irreversible, admitió que estos se podían corregir reforzando la estructura.⁸⁹

⁸² TPO II, pág. 199 y TPO III, pág. 39.

⁸³ TPO II, págs. 203-205.

⁸⁴ *Transcripción de la Prueba Oral* del 15 de octubre de 2019 (TPO III), págs. 18-20.

⁸⁵ TPO III, págs. 37-38.

⁸⁶ TPO III, págs. 26-27, 31, 41.

⁸⁷ TPO III, pág. 42.

⁸⁸ TPO III, págs. 28-29. Véase además, *Forensic Engineering Final Report*, pág. 234.

⁸⁹ TPO III, pág. 55.

Como vimos, los peritos de la parte apelante testificaron, a satisfacción del TPI, que la construcción que se realizaba en el solar perteneciente a Condado Blú le había ocasionado daños al hotel El Canario. Sin embargo, no pudieron establecer la inminencia de los daños o que estos fueran unos irreparables, como sugiere el ordenamiento para la concesión del remedio interdictal.

El resumen de la prueba testifical que antecede demuestra que la concesión del remedio estaba atada a que se probaran que los daños eran inminentes. Mediante la prueba pericial vertida en la vista se demostró que: 1) las conclusiones a las que llegaron los peritos están basadas en la mera observación, pues ninguno había realizado un estudio técnico sobre los daños que se alegaba sufría el hotel; 2) el Ing. Marte declaró y expresó en su informe que las grietas se pueden corregir y de qué manera realizar las correcciones; 3) que habían grietas en el hotel preexistentes a la construcción de Condado Blú, las cuales fueron advertidas en el *Pre-Construction Survey* preparado por el Ing. Jackson antes de empezar la edificación; 4) el Ing. Lavergne y el Ing. Marte declararon que no sabían a ciencia cierta lo que se estaba realizando en Condado Blú, pues nunca tuvieron acceso a dicho predio; 5) la representación legal del apelado en corte manifestó que repararían los daños ocasionados en la verja, el muro y el estacionamiento del hotel;⁹⁰ y 6) el Ing. Marte declaró que los asentamientos del patio del hotel pudieron haber sido causados por otros factores no relacionados con la construcción colindante, entre ellos, los cambios en la marejada de la Laguna del Condado que afecta el nivel freático. Además, el TPI constató mediante su inspección ocular que el hotel estaba en operaciones; que había grietas casi imperceptibles; y que la pared que divide las propiedades tenía

⁹⁰ TPO III, pág. 61.

grietas, pero estaba asegurada por ambos lados con soportes o “pies de amigo”.

Siendo el recurso de *injunctio* un recurso extraordinario y discrecional del foro primario, en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, es forzoso concluir que actuó correctamente el foro recurrido al denegar la petición del apelante. La prueba vertida en la vista estableció que los daños no eran irreparables. Tampoco los peritos demostraron que las grietas y asentamientos sufridos por el hotel fueran causados por la construcción del apelado. Por el contrario, reconocieron la existencia de otros factores que pudieran agravar las grietas existentes del hotel documentadas en el *Pre-Construction Survey* u originar los nuevos daños de El Canario. También se reconoció la necesidad de estudios para determinar con certeza lo que ocurrió en los suelos y cuál será el efecto futuro, si alguno.

Aunque estamos en igual posición del foro primario para evaluar la prueba pericial, nos existen elementos para prescindir de la apreciación y conclusiones del foro recurrido. Por lo que, resolvemos que no incidió el foro primario al desestimar la petición de *injunctio* incoada por el apelante.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se **confirma** el dictamen apelado.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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