

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

CONSEJO de TITULARES del  
CONDOMINIO EDIFICIO  
MÉDICO DR. PEDRO BLANCO  
LUGO, et al.

**Recurridos**

v.

MTI DEVELOPMENT &  
CONSTRUCTION S.E., et als

**Peticionarios**

KLCE202001281

CERTIORARI  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Arecibo

Civil Núm.:  
C PE 2014-0098

Injunction  
Preliminar y  
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2021.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones MTI Development & Construction S.E. (MTI) y Doctor's Management & Hospital Services, Inc. (Doctor's) (en adelante peticionarios) mediante recurso de *certiorari* y nos solicitan que revisemos la *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (TPI) el 5 de noviembre de 2020, notificada el 12 del mismo mes y año. Mediante el referido dictamen, el foro *a quo* denegó la solicitud de relevo de sentencia incoada por los peticionarios respecto a una sentencia emitida el 11 de octubre de 2019.

Sin ulterior trámite, y por las razones que a continuación esbozamos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

I

El presente caso posee un extenso tracto procesal. Sin embargo, en esta ocasión nos ceñiremos a los hechos pertinentes a la controversia que hoy se nos presenta.

El 28 de febrero de 2014 el Consejo de Titulares del Condominio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo (en adelante el Consejo de Titulares o recurrido) instó una petición sobre *injunction* preliminar y permanente en contra de MTI, desarrollador de dicho edificio. En la misma, adujo que MTI intentaba utilizar ilegítimamente la unidad 1-03 como oficina médica, aun cuando (1) la escritura matriz del Condominio establecía que dicho espacio se destinaría para usos comerciales y (2) el Reglamento de Administración y Copropiedad limitó el uso de la unidad concernida a la ubicación de una cafetería o restaurante. El foro primario, luego de escuchar y aquilatar la prueba, denegó el *injunction*.

Tras múltiples trámites procesales, incluyendo la presentación de varios recursos apelativos, el 11 de octubre de 2019, notificada el 21 de octubre siguiente, el TPI dictó una sentencia sumaria parcial.<sup>1</sup> En esencia, dispuso que luego de analizar la Escritura Matriz del Condominio, el Reglamento original y el enmendado no era posible destinar la unidad 1-03 para uso médico. El foro primario concluyó que los documentos antes mencionados revelaban la intención clara y específica en distinguir el uso entre la unidad 1-03 y el resto de las unidades. Asimismo, destacó que los propietarios del edificio adquirieron sus apartamentos dejándose llevar por la información que brindaba la escritura matriz, entre éstas, el hecho de que en las facilidades existiría un local destinado para servicios de cafetería o restaurante.

Posteriormente, MTI vendió a Doctor´s la unidad 1-03. Ante ello, el 5 de junio de 2020 los peticionarios presentaron una *Moción de Relevo de Sentencia*.<sup>2</sup> En ella adujeron que el pronunciamiento del 11 de octubre de 2019 se debía dejar sin efecto, toda vez que el

---

<sup>1</sup> Véase, KLCE201400405, KLCE201601681, KLCE201800437 y KLAN202000352.

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 47-125.

Tribunal basó sus determinaciones en una incorrecta interpretación del reglamento y escritura matriz del condominio. Sostuvieron que el TPI debió esperar hasta el juicio para dilucidar la verdadera intención contractual del desarrollador. Reiteraron que: (1) la unidad 1-03 es una oficina conforme el permiso de uso y los planos del condominio y (2) no es posible mantener un restaurante en la referida unidad por los actos de los médicos de irse de vacaciones en el mes de diciembre, lo cual afecta negativamente las ventas durante ese tiempo. Junto a su moción, los peticionarios anejaron los siguientes documentos: Declaración Jurada del Sr. Alejandro Santiago López, agente residente de Doctor's; escritura de compraventa de MTI & Doctor's; permiso de uso del edificio; permiso de construcción para desarrollar el edificio de oficinas médicas; planos de construcción y copias de correos electrónicos de los operadores del restaurante Subway en el cual explicaron la razón del cierre de operaciones en el 2012.<sup>3</sup> De igual forma, fundamentaron su petición en que el Edificio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo conecta con el Doctor's Center Hospital de Manatí, el cual a su vez cuenta con una cafetería de fácil acceso a los titulares del condominio. El Consejo de Titulares se opuso al relevo de sentencia solicitado por los peticionarios.

Pendiente de resolver la solicitud de relevo de sentencia, el 7 de julio de 2020 los peticionarios acudieron ante este Foro apelativo (KLAN202000352) para impugnar la decisión del TPI sobre el uso exclusivo de oficinas médicas de la unidad 1-03. Así, el 9 de septiembre de 2020, notificada el 6 de octubre de 2020, un Panel Hermano emitió Sentencia, mediante la cual confirmó la decisión del TPI, conforme a la escritura matriz y el reglamento del Condominio.

---

<sup>3</sup> Los peticionarios expusieron que los documentos anejados no se presentaron antes porque se notificaron luego de la compraventa de la unidad 1-03.

A raíz de lo anterior, el 14 de octubre de 2020, notificada al día siguiente, el TPI emitió la siguiente *Orden* relacionada a la solicitud de relevo de sentencia presentada por los peticionarios:

*Académica. Ver Sentencia del Tribunal Apelativo notificada el 6 de octubre de 2020.*

Los peticionarios solicitaron reconsideración, pero la misma fue denegada por el TPI mediante *Resolución* emitida el 5 de noviembre de 2020, notificada el 12 de noviembre de 2020.

Aun insatisfechos con la decisión emitida, el 14 de diciembre de 2020 los peticionarios recurrieron ante nos en recurso de *certiorari*, imputándole al foro primario la comisión del siguiente error:

*Erró el TPI al denegar el relevo de sentencia sumaria porque el Tribunal de Apelaciones ya había dictado sentencia, ya que el estándar de revisión de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil es diferente al de la Regla 36 sobre Sentencia Sumaria.*

## II

Los remedios postsentencia son revisables ante nos mediante el auto de *certiorari*. Como es sabido, toda sentencia dictada por un tribunal tiene a su favor una presunción de validez y corrección. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018). No obstante, en nuestro derecho procesal civil existe el relevo de sentencia como mecanismo postsentencia que capacita al juzgador a eliminar o modificar su dictamen, con el objetivo de hacer justicia.<sup>4</sup> La Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, regula dicho remedio. La misma dispone que:

*Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:*

*(a) Error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;*

---

<sup>4</sup> *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR 440 (2003); *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977); *Southern Construction Co. v. Tribunal Superior*, 87 DPR 903, 905-906 (1963).

*(b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48 de este apéndice;*

*(c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado 'intrínseco' y el también llamado 'extrínseco'), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;*

*(d) nulidad de la sentencia;*

*(e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o*

*(f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.*

*Las disposiciones de esta regla no serán aplicables a las sentencias dictadas en pleitos de divorcio, a menos que la moción se funde en los incisos (c) o (d) de esta regla. La moción se presentará dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento. Una moción bajo esta regla no afectará la finalidad de una sentencia, ni suspenderá sus efectos. Esta regla no limita el poder del tribunal para:*

*(1) Conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia, una orden o un procedimiento;*

*(2) conceder un remedio a una parte que en realidad no haya sido emplazada, y*

*(3) dejar sin efecto una sentencia por motivo de fraude al tribunal.*

*Mientras esté pendiente una apelación o un recurso de certiorari de una resolución final en procedimiento de jurisdicción voluntaria, el tribunal apelado no podrá conceder ningún remedio bajo esta regla, a menos que sea con el permiso del tribunal de apelación. Una vez que el tribunal de apelación dicte sentencia, no podrá concederse ningún remedio bajo esta regla que sea inconsistente con el mandato, a menos que se obtenga previamente permiso para ello del tribunal de apelación. En ambos casos, la moción de relevo deberá siempre presentarse ante el tribunal apelado dentro del término antes señalado y, si éste determina que estaría dispuesto a conceder el remedio, se acudirá entonces ante el tribunal de apelación en solicitud del referido permiso.*

Como norma general, las mociones de relevo de sentencia deben presentarse dentro de un término razonable, pero en ningún

caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia. *HRS Erase, Inc. v. Centro Médico del Turabo, Inc.*, 2020 TSPR 130, resuelto el 27 de octubre de 2020. No obstante, tales normas ceden cuando se trata de una sentencia que adolece de nulidad. *Íd; Piazza v. Isla del Río, Inc.*, supra. Ahora bien, reiteradamente se ha establecido que el remedio de reapertura *no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado. Piazza v. Isla del Río, Inc.*, supra. Por ello, debemos enfatizar que, aunque la reapertura existe en bien de la justicia, esta no constituye una facultad judicial absoluta, toda vez que a este mecanismo procesal se le contrapone la finalidad fundamental de certeza y estabilidad en los procedimientos judiciales, así como la rápida adjudicación de las controversias. *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, supra. Consecuentemente, les corresponde a los tribunales establecer un balance adecuado entre ambos intereses. *Id.; Fine Art Wallpaper v. Wolff*, 102 DPR 451, 457-458 (1974). Además, es importante consignar que una moción de relevo de sentencia no puede sustituir los recursos procesales de reconsideración o apelación, *Vázquez v. López*, 160 DPR 714 (2003); *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 299 (1989), pero puede concederse aún después de que la sentencia haya advenido final y firme. *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, supra; *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 328 (1997).

Para conceder un remedio contra los efectos de una sentencia, el tribunal debe determinar si bajo las circunstancias específicas del caso existen razones que justifiquen tal concesión. (Citas omitidas). Así, si la parte que solicita el relevo aduce una buena defensa —además de alguna de las circunstancias previstas en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, supra, ya mencionadas— y el relevo no ocasiona perjuicio alguno a la parte contraria, este debe ser concedido.

## III

En la presente causa, los peticionarios plantean que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar de plano su solicitud de relevo de sentencia. Alegan que, contrario a lo resuelto, los documentos con los cuales acompañaron su solicitud constituyeron nueva evidencia que demostró que la unidad 1-03 fue concebida como una oficina y que desde el 2013 no se ha podido operar una cafetería o restaurante en dicha unidad por los propios actos de los médicos. Reafirman que la referida evidencia derrota las alegaciones del recurrido. Arguyen que el foro *a quo* debió adjudicar la moción de relevo en sus méritos y no denegarla ligeramente aduciendo que la misma se había tornado académica por el hecho de que este Foro confirmó la sentencia sumaria dictada en el 2019.

Analizado con detenimiento el expediente que nos ocupa, concluimos que el razonamiento esbozado por los peticionarios no nos mueve a intervenir con el dictamen impugnado.

No existe controversia en cuanto a que la solicitud de relevo de sentencia fue presentada en tiempo. Sin embargo, según expuesto, pendiente de resolver la solicitud de relevo, los peticionarios incoaron un recurso apelativo el 7 de julio de 2020, con el objetivo de impugnar la sentencia parcial emitida en el 2019. En ese momento, este Tribunal atendió, evaluó y adjudicó la controversia basado en la información que se le presentó en el recurso. Cabe destacar que no surge del expediente del caso KLAN202000352 que se le haya informado a este Tribunal sobre la solicitud relevo en cuestión.

No obstante, somos del criterio que, ante tal cuadro fáctico, la moción de relevo de sentencia se tornó académica. Nótese que esta incluyó argumentos previamente esbozados por MTI, antiguo propietario de la unidad 1-03. Además, los documentos anejados a dicha moción en nada varían la realidad de que la unidad en

controversia está destinada a uso comercial, entiéndase, a un restaurante o cafetería. Ello, bajo la propia reglamentación que rige al Edificio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo. Tampoco procede la alegación de que Doctor's advino en conocimiento de esos documentos tras la compraventa de la unidad, por lo que constituyen nueva evidencia. Ciertamente, MTI tenía los mismos bajo su alcance y litigó su postura ante los tribunales por varios años, sin éxito. Es decir, los peticionarios no tienen una buena defensa que amerite la concesión del remedio solicitado bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Sus alegaciones ante nuestra atención consisten en un nuevo intento de relitigar asuntos ya adjudicados por el TPI conforme a derecho. Véase, *Dávila v. Hospt. San Miguel, Inc.*, 117 DPR 807, 816 (1986).

Analizadas las alegaciones de los peticionarios, tomando en consideración el estado de los procedimientos del caso y la decisión del TPI, no encontramos que concurra ante nos algún criterio que mueva nuestra discreción y justifique nuestra intervención con el dictamen de instancia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

#### IV

En virtud de lo anteriormente expresado, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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