

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

JUAN ALBERTO TADEO  
ALBORS DE LAHONGRAIS,  
SU ESPOSA ISABEL  
CRISTINA BOBONIS  
ZEQUEIRA Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Recurridos

v.

NORTH 112, LLC

Peticionario

v.

DORADO BEACH PROPERTY  
OWNER'S ASSOCIATION,  
INC.

Tercero Demandado -  
Recurrido

KLCE202100582

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Caso Núm.:  
BY2018CV03845

Sobre: Sentencia  
Declaratoria,  
*Injunction*  
Permanente  
Violaciones a  
Servidumbres en  
Equidad, Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Figueroa Cabán, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de junio de 2021.

Comparece North 112, LLC, en adelante North o la peticionaria, y solicita que revoquemos una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en adelante TPI. Mediante la misma, se denegó la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por North.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

**-I-**

Surge del expediente, que el Sr. Juan Alberto Tadeo Albors de Lahongrais, la Sra. Isabel Cristina

Bobonis Zequeira, y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, en adelante los Albors, presentaron *Demanda* sobre sentencia declaratoria, *injunction* permanente, violaciones a servidumbres en equidad, y daños y perjuicios.<sup>1</sup> Solicitaron que declarara *con lugar* las causas de acción interpuestas, debido al incumplimiento de la peticionaria con las servidumbres en equidad a las que está sujeta la urbanización donde ubican las estructuras objeto de este pleito.<sup>2</sup>

North contestó la demanda y, a su vez, presentó una reconvención. Alegó, en síntesis, que no violentó las servidumbres en equidad y de haberlo hecho, ello es inconsecuente porque aquellas dejaron de existir ya que, entre otras cosas, los Albors las violentaban.<sup>3</sup>

Por otro lado, la peticionaria presentó una *Demanda Contra Tercero* en contra de Dorado Beach Property Owners Association Inc., en adelante DBPOA, para que le respondiera por las alegaciones de la demanda original en su contra.<sup>4</sup>

Luego de un extenso trámite procesal, que incluyó la contestación a la demanda contra tercero por parte de DBPOA, la peticionaria presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, en la que solicita que se desestimaran todas las alegaciones referentes a la violación de las servidumbres en equidad.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Apéndice del peticionario, *Demanda*, Anejo I, págs. 1-6.

<sup>2</sup> *Id.*, *Resolución*, Anejo XL, págs. 579-580.

<sup>3</sup> *Id.*, pág. 580.

<sup>4</sup> Véase *Id.*, *Demanda contra Terceros en contra de Dorado Property Owners Association, Inc.*, Anejo XV, págs 69-150.

<sup>5</sup> *Resolución*, Anejo XL, pág. 580.

Oportunamente, tanto los Albors como DBPOA, en conjunto los recurridos, presentaron su oposición a la moción de North.<sup>6</sup>

En dicho contexto procesal, el TPI ordenó a las partes "que presentaran en conjunto los hechos probados que en los que [sic] todos estaban de acuerdo y un resumen sobre sus posiciones sobre los hechos alegados por North".<sup>7</sup>

Con el beneficio del escrito mediante el cual las partes "expresaron que hechos no estaban en controversia y sus respectivas posiciones sobre la reclamación de North", el TPI dictó Resolución en la cual formuló 18 determinaciones de hechos que encontró incontrovertidos.

En cambio, determinó que había 3 hechos que están en controversia.<sup>8</sup>

Cónsono con su determinación, el TPI declaró no ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* y concluyó lo siguiente:

Surge de la Escritura 256, la clara intención de gravar la comunidad entera como una servidumbre de equidad y así lo expresa el párrafo 14 de la Escritura 556. También esta escritura claramente señala que la propiedad entera está marcada con la servidumbre, y así señala que todos los Lotes, tanto los desarrollados como, como [sic] los que han de desarrollarse están gravados con la servidumbre. Esto queda claro de los hechos que todas las partes aceptan como probados y los cuales este tribunal acoge para esta resolución. Además, este hecho queda más que probado porque incluso North en su contestación a la demanda lo acepta como probado. ... La Escritura es clara en sus intenciones, en sus definiciones describe Lotes (Lots) como todos los lotes existentes, no como los lotes desarrollados. También se especifica al señalar que la servidumbre incluye, pero no se limita a los lotes

<sup>6</sup> *Id.*, págs. 580-581.

<sup>7</sup> *Id.*, pág. 581.

<sup>8</sup> *Id.*, pág. 590.

desarrollados. Incluso la Escritura específica que lotes no pueden exceder un nivel, e incluye el Lote 30 (Lot 30), que al momento de suscribirse la servidumbre no había sido vendido ni desarrollado.

El Registrador de la Propiedad inscribió la propiedad que le pertenece a North, el Lote 11 como, como [sic] gravada con la servidumbre creada por la Escritura 556, pues claramente esta estaba gravada por dicha servidumbre. Además, según la prueba North compró la propiedad conociendo de la existencia de la servidumbre. Se le recuerda que incluso en la escritura de compraventa suscrita por North, se le indic[ó] a esta empresa que la propiedad estaba gravada con una servidumbre. Entonces, este tribunal est[á] convencido de que North conoce que su propiedad está gravada por la servidumbre.

...<sup>9</sup>

Inconforme con dicha determinación, la peticionaria presentó una *Petición de Certiorari* en la que alega que el TPI cometió el siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR "NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL PRESENTADA POR NORTH 112 Y DETERMINAR QUE LOS LOTES 11 Y 3 ESTÁN GRAVADOS POR LAS SERVIDUMBRES EN EQUIDAD DE LA ESCRITURA 556, TODA VEZ QUE LA ESCRITURA 556 DELIMITA CUÁLES SON LAS PROPIEDADES CUBIERTAS POR SUS DISPOSICIONES, LO CUAL NO INCLUYE AL LOTE 11 DE NORTH Y, ADEMÁS, NORTH NO SUSCRIBIÓ LA DECLARACIÓN SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR EL ARTÍCULO II SECCIÓN II DE LA REFERIDA ESCRITURA.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

**-II-**

**A.**

"El recurso de certiorari es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que revise y corrija

---

<sup>9</sup> *Id.*, págs. 594-595.

las determinaciones de un tribunal inferior".<sup>10</sup> Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse dentro de un parámetro de razonabilidad, que procure siempre lograr una solución justiciera.<sup>11</sup>

Por su parte, a fin de que este Tribunal pueda ejercer su discreción de manera prudente, la Regla 40 de su Reglamento<sup>12</sup>, establece los criterios que dicho foro debe considerar al determinar si procede o no expedir un auto de *certiorari*.<sup>13</sup> Sobre el particular dispone:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- 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.

---

<sup>10</sup> *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR \_\_\_ (2020), 2020 TSPR 116; Véase, además, *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999).

<sup>11</sup> *Municipio v. JRO Construction*, 201 DPR 703,712 (2019); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008). Véase, además, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*.

<sup>12</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>13</sup> *Municipio v. JRO Construction*, *supra*.

- 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.<sup>14</sup>

**B.**

Es norma firmemente establecida que los tribunales apelativos no intervienen con el manejo de los casos por parte del Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial".<sup>15</sup> Por tal razón, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia, salvo que incurra en algunas de las conductas previamente mencionadas. Además, dicho foro es el mejor que conoce las particularidades del caso y quien está en mejor posición para tomar las medidas necesarias que permitan cimentar el curso a trazar para llegar eventualmente a una disposición final.<sup>16</sup>

**-III-**

La peticionaria alega que erró el TPI al interpretar la Escritura 556. Esto es así, porque dicho instrumento público "exige un acto afirmativo

---

<sup>14</sup> *Id.*; 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>15</sup> *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Véase, además, *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Rivera Durán v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 154 (2000).

<sup>16</sup> *Mejías et al. v. Carrasquillo et al*, 185 DPR 288, 306-307 (2012).

adicional para toda aquella Propiedad que desee unirse a su régimen", a saber: una declaración suplementaria del dueño del nuevo lote expresando su intención de someterse a las servidumbres en equidad o por la consolidación de Asociaciones. Sin embargo, dichas disposiciones de la escritura "no fueron transcritas en el Libro de Registros lo que explica porque se perpetuó el error de repetir que todos los lotes estaban cubiertos por las condiciones automáticamente". Como las partes no han realizado el acto afirmativo en cuestión, los recurridos carecen de legitimación activa para instar una reclamación en su contra a base de las servidumbres en equidad en controversia. Por tal razón, procede revocar la resolución recurrida y desestimar parcialmente la demanda.

En cambio, para los Albors, de la Escritura 556 y de los hechos estipulados se desprende que el Lote 11 de North está gravado, por su procedencia, con las servidumbres en equidad en cuestión. En consecuencia, no hacía falta acto específico alguno para gravar el lote de la peticionaria o cualquiera de los restantes que no habían sido segregados y vendidos al momento de autorizarse la Escritura 556. Pero hay más. Aún de favorecer el resultado pretendido por la peticionaria, ello no sería posible porque faltarían partes indispensables, a saber, "todos los propietarios de los 30 lotes que componen la Urbanización Dorado Beach Estates".

Por su parte, DBPOA arguye que una lectura de las secciones 1 y 13 de la Escritura 556 revela que la servidumbre en equidad grava la Finca 1000 en su

totalidad, tanto los solares originalmente afectados como los que se segregaron posteriormente. Y no puede ser de otra forma, ya que carecería de sentido limitar un plan de desarrollo uniforme y preservación de una comunidad residencial y crear una Asociación de Residentes, para 8 de los 30 lotes que forman la urbanización.

Luego de revisar cuidadosamente la totalidad del expediente consideramos que la *Resolución* recurrida no es contraria a derecho, por lo cual declinamos expedir el auto solicitado. Regla 40 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Esto es así, porque el foro sentenciador aplicó correctamente la Regla 36. 4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V y además sus conclusiones de derecho se desprenden de un análisis integral de la prueba estipulada por las partes.

Por otro lado, en la medida en que se identificaron 3 controversias de hechos que ameritan adjudicación, la decisión de devolver el caso para la continuación de los procedimientos es una determinación sobre manejo del caso, que no configura un craso abuso de discreción y, en ausencia de prejuicio, parcialidad o error en la interpretación de una norma sustantiva o procesal, amerita nuestra deferencia.

Finalmente, tampoco procede revisar la orden recurrida porque no se cumple ninguno de los criterios que justificarían la expedición del auto de *certiorari* al amparo de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.



**-IV-**

Por los fundamentos previamente expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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