

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

RESOURCES
MANAGEMENT, INC.
H/N/C PROTECO, R.M.
HOLDINGS, INC.,
JORGE J. FERNÁNDEZ
PABÓN, LIZA V.
FERNÁNDEZ ROSELLI,
KAREN P. FERNÁNDEZ
ROSELLI, THOMAS M.
GARITY E IVELISSE
ESTRADA RIVERA

Apelantes

v.

COMPAÑÍA GANADERA
DEL SUR, INC.,
BROSVAL CHEMICALS,
INC., ENVIROMENTAL
PRESERVATION
ASSOCIATES CORP.,
CORPORACIÓN
AGRÍCOLA PEÑOLANA,
INC. Y TALLABOA
INDUSTRIAL
DEVELOPMENT, INC.

Peticionario

KLAN202000833

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ponce

CIVIL Núm.:
J AC2001-1052

Sobre: Violación de
Contrato y Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Ronda Del Toro¹

Ronda Del Toro, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de marzo de 2022.

Resources Management Inc., h/n/c Proteco, R.M. Holdings, Inc., Jorge J. Fernández Pabón, Liza V. Fernández Roselli, Karen P. Fernández Roselli y Thomas M. Garity, (en adelante, peticionarios o "Resources Management") solicitan la revisión de la Resolución emitida el 5 de marzo de 2020, notificada el día 9

¹ Mediante la Orden TA-2020-167 del 16 de diciembre de 2020, se designó al Hon. Eric Ronda Del Toro, en sustitución de la Hon. Noheliz Reyes Berríos.

del mismo mes y año. Mediante esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la Réplica a "Moción Informativa" presentada por la parte demandante el 26 de febrero de 2020.

Evaluamos el presente recurso y lo acogemos como un *certiorari*, conservando el alfanumérico otorgado en Secretaría, por tratarse de la revisión de una determinación interlocutoria, sobrevenida luego de dictada la sentencia.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El presente caso ha tenido un extenso trámite procesal. El 31 de octubre de 2001 Resources Management Inc., y otros instaron una demanda contra la Compañía Ganadera del Sur y otros. Alegaron, en síntesis, la comisión de actos ilegales relacionados al otorgamiento de un contrato de arrendamiento y opción de compra de unos terrenos en el Municipio de Peñuelas.

Los demandados, Compañía Ganadera del Sur y otros (en adelante, "Compañía Ganadera" o recurridos) contestaron la demanda y reconvinieron. Solicitaron la rescisión del contrato de opción de arrendamiento y del contrato de arrendamiento. En la alternativa, propusieron que el demandante se abstuviese de todo acto contrario a los acuerdos.

Trabada la controversia, el 4 de enero de 2006, las partes suscribieron una *Moción Sometiendo Estipulación Transaccional* (Acuerdo) a la cual unieron el documento intitulado *Settlement Agreement*². Le solicitaron al foro primario que se dictara sentencia a tenor con los términos y condiciones

² Apéndice pág. 108.

contenidos en el *Settlement Agreement* suscrito el 30 de diciembre de 2005.

Como parte del *Settlement Agreement* (en adelante "Acuerdo"), los recurridos le vendieron a los peticionarios una porción de terreno 150 cuerdas en el Municipio de Peñuelas. La Parcela estaba clasificada como propiedad comercial perteneciente a la CGS, Brosval Chemical, Inc. y Environmental Preservation Associates Corporation (EPAC), para el desarrollo de un relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos no peligrosos³. La Sección 4 del Acuerdo establecía el precio de compraventa y los términos de pago.

El 12 de enero de 2006 el foro primario dictó Sentencia a tenor con el Acuerdo. Años después, el 7 de febrero de 2018, los recurridos Compañía Ganadera del Sur y otros, presentaron una *Solicitud de Autorización para Ejecutar Sentencia*. Alegaron que los demandantes realizaron un primer pago de \$515,000.00, pero incumplieron los plazos establecidos en las Secciones 4.2 y 4.3 del Acuerdo, ascendentes a \$1,000,000.00.

Resources Management presentó una *Oposición a la Solicitud de Autorización para Ejecutar Sentencia presentada por los demandados*. Informaron que la única razón por la cual no se había podido completar el acuerdo transaccional era porque los demandados no habían segregado la finca de 150 cuerdas. La codemandante Ivelisse Estrada Rivero, también presentó su *Moción en Oposición a Solicitud de Ejecución de Sentencia Mediante la vía de Apremio*.⁴

Luego, el 16 de julio de 2018 la Compañía Ganadera informó al TPI que enviaron un borrador de la escritura de segregación,

³ Apéndice pág. 103.

⁴ Apéndice págs. 162-169.

constitución de servidumbre y compraventa para el traspaso de la parcela de 150 cuerdas.

Tras otros trámites y evaluadas las alegaciones de las partes, el 5 de septiembre de 2018 el foro de instancia declaró *Ha lugar* la solicitud de autorización para ejecutar la sentencia presentada por la demandada-recurrida. En lo aquí pertinente el foro primario decretó que “de una lectura al contrato se deduce que quien venía obligado a hacer las gestiones iniciales era la parte demandante.”⁵ Agregó que, “la Sección 4.5 establece que los compradores serían responsables de obtener los permisos de construcción y operación de la línea de 150 cuerdas.”⁶ Añadió el TPI que, “ni posterior a los acuerdos recogidos en el *Settlement Agreement* ni después de dictada la correspondiente Sentencia ocurrió novación del contrato, ni tampoco se extinguió la obligación de los demandantes de satisfacer los pagos restantes. Ello porque el contrato no contiene la condición suspensiva de que los pagos de harían solo si se segregaba la propiedad como pretende ahora la parte demandante.”⁷ Mas adelante, el foro primario expuso que, “contrario a lo alegado por la parte demandante, ésta si venía obligada a satisfacer el precio de la compraventa aun cuando no se hubiese efectuado la segregación de la propiedad”⁸. Respecto a la ejecución de la sentencia el foro señaló que:

“Aun cuando las partes han expresado su respectiva posición respecto a la controversia, la prueba demostró que la parte demandante incurrió en incumplimiento al no satisfacer los dos pagos adeudados. Esto porque el convenio establecía claramente que de no ocurrir la segregación o ninguno de las gestiones necesarias para lograrlo, la parte demandante tenía que pagar lo adeudado dentro de

⁵ Apéndice pág. 351.

⁶ Apéndice pág. 351.

⁷ Resolución, apéndice págs. 352-353.

⁸ Resolución, apéndice pág. 354.

los tres años de firmado el contrato, es decir hasta el 30 de diciembre de 2008.”⁹

Agregó el foro de instancia que,

“Aunque el convenio estipulaba que se segregaría el terreno de una finca de mayor cabida propiedad de la parte demandada, vimos que la segregación no afectaba el pago que tenía que satisfacer la parte demandante. **Por tal razón, la segregación de las 150 cuerdas de terreno, y su eventual inscripción en el registro de la propiedad, aunque era un beneficio a las partes, no era el único fin principal.** La parte demandante, aunque tenía la potestad de hacer una notificación de cura en caso de incumplimiento, para poder liberarse de la responsabilidad resolviendo el contrato, no la hizo. Por ello, el no haber hecho las gestiones para la segregación, y no haber hecho notificación de cura, constituyen un incumplimiento de su parte y exclusión de los beneficios de la notificación de cura de la Sección 6.1 del convenio, respectivamente.

Por esta razón, al ser un incumplimiento a una sentencia par transacción judicial, precede que se ejecute la sentencia. Ahora bien, el contrato es claro al establecer en las Secciones 4.2 y 4.3, **que, si no se lograban los permisos e incluso la segregación, le correspondía a la parte demandada satisfacer la suma de \$1,000,000.00 correspondientes a los dos pagos vencidos. No hay restricción ni condición alguna en el convenio, para que se satisfagan dichos pagos.**¹⁰

Además, con el propósito de que se cumpla a cabalidad con el convenio, que es la ley entre las partes al advenir la sentencia final y firme, precede que se ordene a las partes que hagan la segregación correspondiente y se inscriba la finca en el Registro de la Propiedad. A esos efectos, también hacemos referencia a la Moción informativa donde la parte demandada notificó a este Tribunal que le había enviado el borrador de escritura de segregación, constitución de servidumbre y compraventa para el traspaso de la escritura de la finca en controversia.¹¹ (énfasis nuestro).

Resources Management solicitó reconsideración, la cual fue denegada el 25 de septiembre de 2018.

⁹ *Íd.*, pág. 356.

¹⁰ *Íd.*, pág. 357.

¹¹ *Íd.*, pág. 358.

Así pues, el 24 de octubre de 2018 los recurridos, Compañía Ganadera y otros, presentaron un recurso de *certiorari*, asignado al KLCE 201801487. Mientras que, el 29 de octubre de 2018, Resources Management, la señora Estrada y otros, también acudieron a este foro apelativo, en la causa KLAN 201801189. El panel a cargo consolidó las acciones.

En el recurso de apelación que instó Resources Management, estos alegaron, entre otras cosas, que:

4.2 Aparte de la precariedad legal de un contrato de compraventa sobre un terreno sin segregar, está el hecho recién descubierto por RM Holdings y ocultado por las Apeladas respecto a que gran parte de las 150 cuerdas objeto del Acuerdo **han sufrido un cambio en su uso y zonificación que imposibilita su segregación y uso para el propósito acordado.**

4.3 Precisamente esa información recién descubierta unida a los planteamientos sobre violación al debido proceso de ley al haberse ordenado la ejecución del Acuerdo sin que las Apelantes hayan podido presentar prueba para sostener por qué no procede, justifica que se ordene la devolución del caso al TPI para proceder con la celebración de una vista evidenciaría o permitir que el otro caso en que se ventila esa controversia siga su curso.¹²

Más adelante, Resources Management expuso que:

5.27 De la información recién descubierta surge que gran parte de las 150 cuerdas objeto del Acuerdo fueron reclasificados como "Distrito CR-Conservación de Recursos". Dicha clasificación prohíbe la segregación de dichos terrenos y limita el uso de los terrenos a instalaciones recreativas, instalaciones públicas, y uso agrícola, quedando excluido el desarrollo de un sistema de relleno sanitario, como el Proyecto, según indican las Reglas 17.26.1, 17.26.2 y 17.26.3 del Reglamento 8753.¹³ (énfasis nuestro).

Entretanto, ese mismo día 29 de octubre de 2018, los peticionarios también presentaron ante el TPI una *Urgente Moción*

¹² Recurso de Apelación presentado por Resources Management y otros, el 29 de octubre de 2018, Apéndice pág. 553.

¹³ Apéndice pág. 557.

Solicitando Relevo de Sentencia, al Amparo de la Regla 49.2(b) y (f) de las de Procedimiento civil de PR, según enmendada y/o nuevo juicio al amparo de la Regla 48.1 (a) de las de Procedimiento Civil de PR, según enmendada. En la referida moción, Resources Management presentó similares argumentos a los que expuso ante este Tribunal de Apelaciones. Alegaron que la finca propiedad de la codemandada sufrió cambios de clasificación y zonificación que impiden la operación del sistema de relleno sanitario. Sostuvieron que el 30 de noviembre de 2015 entró en vigor la nueva clasificación de las 150 cuerdas y desde entonces parte de estas, fueron clasificadas como Industrial liviano, clasificación que no permite el desarrollo del Proyecto.¹⁴ Mencionaron, que gran parte de los terrenos de EPAC fueron reclasificados como "Distrito CR- Conservación de Recursos", que excluía el desarrollo de un sistema de relleno sanitario. Además, señalaron que la segregación de los terrenos clasificados CR está prohibida por ley, a menos que sea para dedicarlos a uso público, a tenor con el Artículo 17.25.3 del Reglamento 8573 del 24 de marzo de 2015, de la Junta de Planificación. Indicaron que la parte demandada ocultó la información sobre la reclasificación y cambio de zonificación de los terrenos a segregarse y venderse. Ante ello, alegaron que el acuerdo no era ejecutable, por lo que solicitaron se les releve de la Resolución de 5 de septiembre de 2018 o en la alternativa se le conceda la celebración de un nuevo juicio.

¹⁴ Apéndice pág. 505. El demandante aludió a la Regla 17.11 distrito I-L, del Reglamento conjunto para la evaluación de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos, Reglamento 8753 de la Junta de Planificación, 24 de marzo de 2015.

Atendida la petición, el 31 de octubre de 2018, el foro primario declaró "No Ha Lugar" la *Urgente Moción Solicitando Relevo de Sentencia*, presentada por *Resources Management*.

Posteriormente, el panel de este foro apelativo que atendía los casos consolidados dictó sentencia del 28 de enero de 2019. El foro apelativo indicó que, "El TPI evaluó el contrato y en particular identificó las secciones aplicables para concluir que las personas obligadas a hacer gestiones iniciales era la propia parte demandante." Acto seguido, validó la interpretación del foro de instancia e indicó que dicho foro actuó correctamente "al concluir que los dos pagos restantes no estaban condicionados a ningún acto específico de la otra parte, sino que al transcurrir el término de tres años desde la fecha de efectividad se ordenaba el pago del segundo y tercer plazo en cumplimiento de lo pactado." Mas adelante, reiteró que "la determinación del foro primario de interpretar que el Acuerdo constituía una transacción judicial ejecutable por la vía de apremio por falta de pago fue acertada.¹⁵ El foro apelativo confirmó la Resolución del TPI, en cuanto a la interpretación del acuerdo con ciertas modificaciones en cuanto a dejar sin efecto la orden de embargo, así como la denegatoria de imposición de intereses y la determinación de solidaridad. Devolvió el caso al Tribunal de Primera de Instancia para la continuación de los procesos.

Así las cosas, las partes continuaron con el descubrimiento de pruebas. En ese trámite, los peticionarios requirieron una certificación de zonificación del terreno.¹⁶ El 26 de febrero de 2020 la Compañía Ganadera presentó una *Moción Informativa* en

¹⁵ *Íd.*, apéndice pág. 593.

¹⁶ Apéndice págs. 628-646.

la que incluyó copia de la certificación de zonificación expedida por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 21 de febrero de 2020.¹⁷

En respuesta, el 4 de marzo de 2020, Resources Management, presentó una *Réplica A "Moción Informativa" Presentada por la Parte Demandada*.¹⁸ Arguyeron que la finca de 300 cuerdas, de la cual se segregarían las 150 cuerdas tenía la clasificación de *Industrial*, en sus dos extremos, y en el centro era *Conservación de Recursos (CR)*. Reprodujeron nuevamente los argumentos de que la finca en controversia había sufrido, desde el año 2015, dos cambios de calificación que afectaban adversamente el desarrollo del "proyecto", al punto de no estar permitida la construcción. Señalaron que, como parte del terreno de las 150 cuerdas está afectada por una calificación de distrito de Conservación de Recursos, no se permite la segregación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción a uso público, a tenor con el Reglamento Conjunto (Reg. Núm. 38-2019), aprobado el 7 de junio de 2019. Indicaron que la parte recurrida nunca les notificó los cambios de clasificación y zonificación de la finca objeto del Acuerdo incumpliendo así su obligación contractual.

Atendida la *Réplica a "Moción Informativa"* presentada por Resources Management, el 5 de marzo de 2020, el Tribunal la declaró *No ha lugar*.¹⁹

Por no estar de acuerdo, Resources Management solicitó reconsideración y solicitud para que se emitan determinaciones de hecho y conclusiones de derecho al amparo de la Regla 43 de las de Procedimiento Civil de PR. Planteó que el cambio de

¹⁷ Apéndice págs. 671-675.

¹⁸ Apéndice pág. 676-684.

¹⁹ Apéndice pág. 692.

calificación del terreno le impedía otorgar la escritura de segregación y compraventa e inscribir la finca en el Registro de la Propiedad, según el convenio entre las partes reconocido en la Resolución del 5 de septiembre de 2018.

La Compañía Ganadera presentó una *Oposición a la Moción de Reconsideración*.²⁰ Adujeron, en síntesis, que Resources Management realizó un argumento similar en el recurso de Apelación que presentó el 29 de octubre de 2018 ante el Tribunal de Apelaciones. Indicaron que allí se alegó que la reclasificación prohibía la segregación y limitaba el uso del terreno para el desarrollo del proyecto que vislumbran los peticionarios.²¹ Sostuvieron que el Tribunal de Apelaciones no concedió remedio alguno a la parte demandante sobre la llamada prohibición de uso del terreno. Agregaron que la lotificación de predio de 150 fue aprobada y continúa vigente desde el 5 de marzo 2010, bajo el trámite del Plano de Inscripción 09LS7-00000-02759²². Sostuvieron que no es correcto que los cambios de calificación impidan segregar el terreno porque el Plano de Inscripción continúa vigente²³. Explicaron que los cambios reglamentarios no afectan las autorizaciones ya emitidas, a tenor con la sección 2.7.6.3. del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia 7 de junio de 2019.²⁴ Sostuvieron que el acuerdo no provee garantía de calificación o clasificación. Enfatizaron que la moción de reconsideración debe ser denegada por no existir impedimento para la segregación.

²⁰ Apéndice págs. 703-709.

²¹ Apéndice pág. 703.

²² Plano de Inscripción aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe). Apéndice págs. 388-391.

²³ Apéndice pág. 705.

²⁴ *Íd.*

Esgrimieron que el acuerdo es la ley entre las partes y que la Resolución del 5 de marzo de 2020 en nada conflige con el Acuerdo ni lo trastoca.²⁵

Resources Management presentó una *Breve réplica a la oposición a la moción de reconsideración* presentada por la parte demandada y los demandados Compañía Ganadera suscribieron una *Breve Dúplica a Réplica a Objeción de Reconsideración*. Resources Management presentó una *Réplica a moción de los demandados presentada el 21 de agosto de 2020*.

Luego de evaluar las antes mencionadas mociones y examinar el expediente, el 4 de septiembre de 2020, el TPI denegó la solicitud de reconsideración.

Aun en desacuerdo, Resources Management presentó el recurso de epígrafe en el que alude que incidió el TPI al:

Intervenir con el Acuerdo de las partes, firmado el 30 de septiembre de 2005 y el cual se acogió mediante sentencia en el caso civil JAC2001-1052, ya que priva al Apelante de su derecho a exigir que el Apelado cumpla con las representaciones contenidas en la Sección 12 del Acuerdo, así como de hacer uso de los remedios contenidos en la Sección 17 y Sección 6 del Acuerdo. Tal determinación del TPI constituye un craso abuso de discreción, toda vez que el efecto práctico es dejar sin efecto un Acuerdo válido entre las partes.

La Compañía Ganadera presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de ambas comparecencias y el expediente en apelación, disponemos.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391 (2021); 800 Ponce de León v.

²⁵ Apéndice pág. 708.

AIG, 205 DPR 163 (2020); IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. Dicha discreción es "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". 800 Ponce de León v. AIG, *supra*, Citibank et al. v. ACBI et al., 200 DPR 724 (2018); Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2016); IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 338.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso *Certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B que en su Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). La referida regla dispone lo siguiente:

- 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.

Los foros de instancia ostentan un alto grado de discreción en el manejo procesal de un caso. Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 DPR 649, 664 (2000). Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. García v. Asociación, 165 DPR 311 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, supra, pág. 664; Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729 (1986); Valencia Ex Parte, 116 DPR 909 (1986). El adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013); Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140, 155 (2000). Por ende, si no se encuentra presente en la petición ante nuestra consideración ninguno de los criterios antes transcritos y la actuación del foro primario “no está desprovista de base razonable ni perjudica derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso”. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

Por otro lado, el ejercicio de las facultades de los tribunales de primera instancia merece nuestra deferencia, por tanto, solo intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas instancias que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con

prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular de Puerto Rico, *supra*, pág. 154.

A la luz de la antes mencionada normativa, disponemos.

III.

Los peticionarios alegan, en síntesis, que el TPI debió velar por el cumplimiento específico del Acuerdo. Aducen que los peticionarios no pueden segregar la parcela, según acordado, debido al más reciente cambio de clasificación del terreno. Indican que, por esta razón, no han podido utilizar ni realizar actos dispositivos sobre dicho inmueble. Señalaron que las partes acordaron que un cambio de clasificación del terreno le otorgaba al peticionario la opción de exigir el cumplimiento específico o la terminación del acuerdo, así como, la devolución de las prestaciones de no curarse el incumplimiento.

Los recurridos, Compañía Ganadera, por su parte adujeron que no existe impedimento para la segregación e inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad, excepto que los demandantes cumplan con el pago de la deuda a los demandados, según confirmado por este Tribunal de Apelaciones en la sentencia del 28 de enero de 2019. Sostuvieron que previo al cambio de zonificación, los apelantes ya tenían un permiso de construcción para el desarrollo del vertedero, emitido por la Junta de Calidad Ambiental el 25 de abril de 2007. Agregaron que también contaban con la aprobación del Plano de Inscripción emitida por ARPe el 5 de marzo de 2010 y otros permisos, por lo cual, han continuado obteniendo permisos irrespectivamente de los

cambios de clasificación de los terrenos.²⁶ Reiteraron que la resolución del 5 de marzo de 2020, aquí cuestionada, en nada trastocó el Acuerdo.

Debemos determinar si procede expedir el auto de *Certiorari*, considerando los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, *supra*. Luego de analizar los argumentos de las partes, junto al trámite procesal del caso y los documentos incluidos en el apéndice, denegamos la expedición del recurso.

El argumento central del peticionario es que el cambio de zonificación del terreno le imposibilitaba realizar la segregación y utilizar el terreno para el propósito acordado. Advertimos que el peticionario realizó un planteamiento similar en el recurso de apelación KLAN 201801189 que presentó ante este foro apelativo el 29 de octubre de 2018, cuya sentencia fue emitida el 28 de enero de 2019. Por lo que, el asunto fue considerado por este foro con anterioridad.

De igual forma, en el escrito de *Urgente Moción Solicitando Relevo de Sentencia [...]*, presentada el 29 de octubre de 2018, Resources Management esbozó similares argumentos a los que expuso ante este Tribunal de Apelaciones. Alegaron que el Acuerdo no era ejecutable por el cambio de zonificación, lo cual le impedía segregar y utilizar el terreno. El 31 de octubre de 2018, el foro primario denegó la solicitud de los peticionarios. Así que, el eje central de la presente acción ya había sido presentada, tanto ante el TPI, como a ante este foro apelativo, sin que prosperara.

Por otro lado, el TPI decretó en la Resolución del 5 de septiembre de 2018 que la validez del Acuerdo no estaba sujeta a

²⁶ Alegato en oposición págs. 13-14, párrafos 43-45.

la segregación de las 150 cuerdas del terreno. En este punto, el TPI acreditó que Resources Management, "venía obligada a satisfacer el precio de la compraventa aun cuando no se hubiese efectuado la segregación de la propiedad."²⁷ Razonó que "la segregación de las 150 cuerdas de terreno, y su eventual inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque era un beneficio a las partes, no era el único fin principal."²⁸

A lo anterior añadimos, que la reclamación que atendemos resulta a destiempo, pues el apelante no ha demostrado que sus gestiones para segregar y utilizar el terreno resultaron infructuosas. Cabe recordar que "[e]s principio rector que meras alegaciones y teorías, como tampoco argumentos forenses, constituyen prueba". Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond, 182 DPR 485, 509 (2011); Alberty v. Bco. Gub. de Fomento, 149 DPR 655, 671 (1999).

En fin, estamos ante un caso con un extenso trámite procesal, que actualmente se encuentra en la etapa postsentencia. La Resolución que revisamos fue adjudicada por el foro de instancia, dentro de su sana discreción, como parte del trámite de ejecución de sentencia, la cual merece nuestra deferencia.

El peticionario, por su parte, no ha demostrado que el juez de instancia, al denegar su solicitud, incurriera en arbitrariedad, abuso de discreción, prejuicio o parcialidad. Tampoco han identificado que el foro primario actuara de forma errada, que amerite nuestra intervención en esta etapa de los procesos.

Claro está, nuestra conclusión no prejuzga de forma alguna los méritos del asunto o la cuestión planteada, pudiendo, ello ser

²⁷ Resolución, apéndice pág. 354.

²⁸ Apéndice pág. 357.

reproducido nuevamente durante procedimientos más avanzados en el pleito, una vez el TPI proceda a dirimir plenamente la controversia. Véase García v. Padró, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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