

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ANA L. SANTIAGO
SEMIDEY

Apelante

v.

CONSEJO
ADMINISTRATIVO DEL
EDIFICIO SAN LUIS;
MAYRA BEZARES H/N/C
TOTAL
ADMINISTRATION,
INC., Y FULANO DE
TAL, Y SLG ENTRE
ELLOS; MAPFRE
PRAICO INSURANCE
COMPANY, T/C/C
MAPFRE PUERTO RICO;
VANESSA RODIL Y
SUTANO DE TAL, Y LA
SLG ENTRE ELLOS;
MARILY PUNSODA Y
CARLOS RIOS, Y LA
SLG ENTRE ELLOS;
LILLIAN BEZARES Y
PERENCEJO DE TAL, Y
LA SLG ENTRE ELLOS;
BELEN MIRANDA Y
MENGANO DE TAL, Y
LAS SLG ENTRE
ELLOS; MANUEL
MONTERO Y PERENCEJA
DE TAL, Y LA SLG
ENTRE ELLOS; THELMA
RIVERA, Y CRISTINA
ROSDRIGUEZ EMMA,
ASEGURADORAS
X, Y, Z, W

Apelados

Apelación
procedente de
Tribunal Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
SJ021CV05009
(904)

Sobre: Interdicto
Preliminar y
Permanente
(Injunction),
Orden de
Protección bajo
la Ley núm. 121-
2019, 8 LPRA
1519, 1523

Daños y
Perjuicios

KLAN202100815

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Álvarez Esnard y el Juez Figueroa Cabán¹

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2022.

Comparece la Sra. Ana L. Santiago Semidey, en adelante la señora Santiago o la apelante, y solicita

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2022-001 se designa al Hon. Félix R. Figueroa Cabán en sustitución del Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban.

que revoquemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por varios de los apelados y se desestimó la causa de acción de *injunctio* preliminar.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

-I-

Según surge del expediente, la señora Santiago presentó una *Demanda* ante la Sala de Recursos Extraordinarios del TPI contra el Consejo Administrativo del Edificio San Luis, Mayra Bezares en su carácter personal y en carácter de dueña de Total Administration, Mapfre Praico Insurance Company, Franklin Rocafort, Marilú Punsoda y Carlos Ríos, Lilian Bezares, Belén Miranda, Manuel Montero, Thelma Rivera, y Cristina Rodríguez, en adelante los apelados.² En la misma, solicitó la expedición de un *injunctio* para que se le concedieran los siguientes remedios: 1. que se emitieran los pagos de las reparaciones para las ventanas de su apartamento, 2. que los apelados la indemnizaran por los daños sufridos como consecuencia de la dilación injustificada en reemplazar o reparar las ventanas de su apartamento; 3. que los apelados desistieran del uso de y además removieran un generador de energía eléctrica que fue instalado debajo de su apartamento, 4. que se declarara que para hacer cambios de fachada

² Apéndice de la apelante, págs. 1-48.

se requiriera el voto unánime de los titulares; 4. que los miembros del Consejo Administrativo cesaran y desistieran de incurrir en maltrato, negligencia, trato cruel o negligente e intimidación en su contra.³

Por su parte, la Sra. Thelma Rivera Laboy presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden de Mostrar Causa y Solicitud Urgente de Conversión a un Procedimiento Ordinario*. Argumentó que los daños que se alegan en la demanda no son irreparables para los que no exista otro remedio adecuado en ley.⁴ En consecuencia, solicitó que se denegara el *injunction* y la orden protectora bajo la Carta de Derechos y se convirtiera el caso en uno civil ordinario.

De igual forma, los miembros de la Junta de Directores del Condominio San Luis, como componentes de la Junta y en su carácter personal, la Sra. Mayra Bezares y Total Administration, y la Sra. Cristina Rodríguez presentaron mociones solicitando la desestimación del remedio interdictal extraordinario y su conversión a un procedimiento ordinario.⁵

En desacuerdo, la apelante presentó una *Oposición a Solicitud de Desestimación o Conversión de Interdicto y Permanente y Orden de Protección*. Arguyó, en esencia, que dado los intereses de estirpe constitucional involucrados en el caso, tales como el derecho a la intimidad, vida privada y familiar, dignidad del ser humano y disfrute de la propiedad

³ *Id.*, págs. 35-48.

⁴ *Id.*, págs. 54-66.

⁵ *Id.*, págs. 68-81; 166-168; 181-192.

privada, el remedio interdictal preliminar y permanente era el remedio adecuado.⁶

Así las cosas, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* mediante la cual desestimó la causa de acción de *injunction* preliminar y convirtió el caso a un procedimiento civil ordinario.⁷ Determinó lo siguiente:

...surge de las alegaciones de la demanda y de la oposición presentada por la Demandante, que las causas de acciones que esta reclama deben ser atendidas en una sala civil ordinaria en la cual se de pleno espacio para que las partes puedan tener un descubrimiento de prueba amplio que lleve a la resolución de las causas de acción. Estamos ante acciones basadas en una relación contractual y sobre daños y perjuicios, causas de acción que se resuelven mediante la vía ordinaria.

...

... su solicitud de *injunction* está basada en las actuaciones que esta entiende se hicieron contrarias a la ley por el Consejo y la Síndica, estos asuntos son de contratos y de daños y perjuicios, por lo que existe un remedio adecuado en ley mediante la vía ordinaria. Por lo tanto, no se cumple con el requisito del daño irreparable. En cuanto al argumento sobre la Ley para el Proceso de Permisos de Puerto Rico, de la demanda no surge alegaciones basadas bajo esta ley y el *injunction* estatutario que se incluye en él, por lo que no procede, mediante una oposición que se intente mantener el caso en la sala de recursos extraordinarios cuando tales alegaciones no surgen de la demanda.

Sobre la aplicación de la Ley de Condominios y el *injunction* que permite esta ley, la Demandante se equivoca en 2 partes. El *injunction* que se invoca ante los tribunales basado en la Ley de Condominios es un remedio que tiene el Consejo de Titulares cuando uno o más de los titulares incumplen con los Reglamentos, la escritura matriz o cuando se cumple con lo establecido en la ley. Si la Sra. Santiago tuviese un reclamo sobre las decisiones del Consejo, esta debe acudir ante DACO, quien tiene jurisdicción

⁶ *Id.*, págs. 116-160.

⁷ *Id.*, págs. 193-203.

primaria. Pero, aun ese remedio no existe puesto que la Ley de Condominios no es aplicable en este caso. En su alegación núm. 22, la misma Demandante expresa en la Demanda que el Edificio San Luis no está constituido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, no existe un injunction bajo tal estatuto que atender aquí.

Finalmente, sobre el argumento de la Carta de Derechos de Personas de Edad Avanzada, de una lectura de la ley no surge que esta establezca un injunction preliminar basado en tal ley, sino que lo que se puede solicitar es una orden de protección. ...⁸

Insatisfecha, la señora Santiago presentó una moción de reconsideración,⁹ que fue declarada No Ha Lugar.¹⁰

Inconforme con dicha determinación, la apelante presentó una *Apelación* en la que alega la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ el TPI al desestimar sumariamente la solicitud de injunction basada en las actuaciones del Consejo Administrativo y Síndico que se hicieron contrarias a la ley, siendo estos asuntos de contratos y de daños y perjuicios, por lo que existe un remedio adecuado en ley mediante la vía ordinaria, sin distinguir que la presente reclamación está fundada en la violación de derechos constitucionales de primer orden y que los daños son difíciles de reparar, excepto por la expedición de un injunction.

ERRÓ el TPI al desestimar sumariamente la solicitud de injunction basada en la Ley para el Proceso de Permisos de Puerto Rico, alegadamente porque de la Demanda Jurada no surgen alegaciones basadas bajo esta ley y el injunction estatutario que se incluyen en él, y no procede, mediante una oposición que se intente mantener el caso en la sala de recursos extraordinarios cuando tales alegaciones no surgen de la demanda.

ERRÓ el TPI al desestimar sumariamente la solicitud de injunction basada la aplicación de la Ley de Condominios bajo

⁸ *Id.*, pág. 202.

⁹ *Id.*, págs. 204-237.

¹⁰ *Id.*, pág. 204.

la premisa de que es un remedio que tiene únicamente el Consejo de Titulares cuando uno o más de los titulares incumplen con los Reglamentos, la escritura matriz o con lo establecido en la ley.

ERRÓ el TPI al desestimar sumariamente la solicitud de injunction basada en la aplicación de la Ley de Condominios bajo la premisa de que al no estar constituido el Edificio San Luis bajo el Régimen de Propiedad Horizontal no existe injunction bajo tal estatuto que atender aquí.

ERRÓ el TPI al desestimar sumariamente la Solicitud de una orden protectora bajo la Carta de Derechos de Personas de Edad Avanzada, al concluir que de una lectura de la ley no surge que esta establezca un injunction preliminar basado en tal ley, sino que lo que se puede solicitar es una orden de protección.

Posteriormente, la señora Santiago presentó una *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción* que fue declarada no ha lugar.

Mediante varios escritos los apelados reiteraron su posición de que procede confirmar la Sentencia Parcial porque la apelante no invoca la existencia de un daño irreparable que justifique la expedición del recurso extraordinario de *injunction* preliminar.

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

-II-

A.

La desestimación es un pronunciamiento judicial que resuelve el pleito de forma desfavorable para el demandante sin celebrar un juicio en su fondo o en los méritos.¹¹ Cónsono con dicho propósito, la Regla 10.2

¹¹ Véase, *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738, 745 (2005); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 6ta. Ed., Puerto Rico, Lexis Nexis, 2017, sec. 3901, pág. 411.

de Procedimiento Civil permite a un demandado presentar una moción antes de presentar su contestación a la demanda, solicitando que se desestime la misma.¹² Específicamente, la Regla 10.2 reconoce varios supuestos bajo los cuales es posible solicitar una desestimación, a saber:

... (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.¹³

Al solicitar una desestimación, "...los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante".¹⁴ Consecuentemente, nuestro ordenamiento procesal civil permite al demandado solicitar la desestimación de la reclamación en su contra cuando de las alegaciones de la demanda es evidente que alguna de las defensas afirmativas prosperará.¹⁵

En lo aquí pertinente, al resolver una moción de desestimación bajo el fundamento de dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, el tribunal deberá identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como

¹² Hernández Colón, *op. cit.*, sec. 2601, pág. 305.

¹³ Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

¹⁴ *López García v. López García*, 200 DPR 50, 69 (2018); *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013).

¹⁵ *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020), 2020 TSPR 152, pág. 24; *Trans-Oceanic Life Insurance Company v. Oracle Corporation*, 184 DPR 689, 701 (2012).

ciertas.¹⁶ Así, pues, para prevalecer, el demandado deberá probar que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, aun interpretando la demanda de la manera más liberal a su favor.¹⁷

En síntesis, la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 10.2 (b) 5 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que el tribunal tome como ciertos todos **los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas.**¹⁸ Es decir, hay que considerar, "si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida".¹⁹

B.

En nuestra jurisdicción el auto de *injunction* está regido por la Regla 57 de Procedimiento Civil y los artículos 675 al 689 del Código de Enjuiciamiento Civil.²⁰ Este recurso tiene el propósito de prohibir u ordenar la ejecución de algún acto determinado, con el fin de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona.²¹ Al ser un recurso extraordinario, los tribunales solamente pueden expedirlo en aquellos casos en que no hay otro remedio adecuado en el curso ordinario de la ley.²² Por ello,

¹⁶ Véase, Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 307; *Ashcroft v. Iqbal*, 556 US 662 (2009); *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, 550 US 544 (2007).

¹⁷ *López García v. López García*, *supra*, pág. 70; *SLG Sierra v. Rodríguez*, *supra*, pág. 746.

¹⁸ *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006). (Énfasis suplido).

¹⁹ *Id.*, citando a *Pressure Vessels PR v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505.

²⁰ Véase Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP V, R. 57; Arts. 675-689 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3521 a 3566.

²¹ *ELA v. Asociación de Auditores*, 147 DPR 669, 679 (1999).

²² *Id.*

para que se expida un interdicto debe existir un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame urgente reparación.²³

En lo aquí pertinente, el interdicto preliminar es el que se emite en cualquier momento antes del juicio en su fondo, luego de haberse celebrado una vista en la que se discuten los méritos de tal solicitud.²⁴ Su propósito es mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio en sus méritos para que así no se produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte o se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio.²⁵

Ahora bien, los criterios que se deben tomar en cuenta al decidir si se concede o no un remedio provisional de interdicto preliminar son los siguientes: (1) la naturaleza de los daños que puedan ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*; y (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita.²⁶ Tales requisitos deben encontrarse presentes para conceder una

²³ *Com. Pro Perm. de la Bda. Morales v. Alcalde*, 158 DPR 195, 205 (2002).

²⁴ D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da Ed., San Juan, Universidad Interamericana, 1996, pág. 21.

²⁵ *Misión Ind. PR v. JP y AAA*, 142 DPR 656, 683 (1997).

²⁶ *Asoc. Vec. v. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 319 (2008).

solicitud de interdicto y corresponde a la parte promovente demostrar la existencia de los mismos.²⁷

Por otro lado, el daño irreparable que justifica la expedición de un interdicto preliminar es el que no puede ser 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.²⁸

Finalmente, la concesión de este recurso descansa en la sana discreción judicial que se ejercerá ponderando las necesidades y los intereses de todas las partes involucradas en la controversia.²⁹ Toda vez que éste es un remedio que en el procedimiento ordinario no se obtiene hasta que se vence en el juicio plenario, debe expedirse con sobriedad y sólo ante una demostración de clara e intensa violación de un derecho.³⁰

-III-

En lo pertinente, la apelante alega que erró el TPI al desestimar sumariamente la solicitud de *injunction* instada al amparo de varias leyes. Arguye que erró al interpretar las reglas procesales y obvió el hecho de que el apartamento seguirá sufriendo daños de no concederse el *injunction* solicitado. En su opinión "este caso trata del craso incumplimiento de la Síndico y/o el Consejo Administrativo de hacer las reparaciones a la propiedad común para preservar el

²⁷ *Puerto Rico Telephone Co. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 200, 202 (1975).

²⁸ *Misión Industrial v. JP y AAA*, 142 DPR 656, 681 (1997).

²⁹ *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 790-791 (1994).

³⁰ *ARPE v. Tribunal Superior*, 103 DPR 903, 906 (1975).

derecho de la demandante a disfrutar de su vida y de su propiedad privada". Específicamente **solicita "que sus ventanas sean reparadas" y que le indemnicen los daños a su apartamento y a ella misma resultantes de la falta de reparación.**

En cambio, los apelados alegan que la apelante no ha cumplido con los requisitos para expedir un interdicto preliminar. Particularmente destacan que aquella no ha probado que existe un daño irreparable, ni que carece de un remedio adecuado en ley.

Luego de examinar atentamente las alegaciones de la demanda, consideradas de la forma más favorable a la apelante, coincidimos con el foro sentenciador en que aquella no probó la existencia de ninguno de los criterios requeridos por nuestro ordenamiento procesal civil para expedir un interdicto preliminar. Veamos.

La apelante alega, en síntesis, que la Junta de Directores del Condominio San Luis ha incumplido con sus obligaciones al no reparar unas ventanas de su apartamento y al no remover un generador eléctrico, conducta, que a su entender, le ha generado daños cuya indemnización solicita. De lo anterior es forzoso concluir que el daño reclamado es de carácter monetario por lo cual es resarcible y en consecuencia la apelante tiene un remedio en ley, a saber, la acción civil ordinaria a la cual se reasignó su causa de acción.

Por otro lado, el TPI no abusó de su discreción al desestimar la causa de acción de *injunction* preliminar. Ello obedece a que la apelante no estableció la existencia de una clara e intensa

violación de un derecho que justifique expedir este recurso extraordinario.

Lo anterior es suficiente para disponer del recurso y confirmar la sentencia apelada. Sin embargo, las alegaciones contenidas en los señalamientos de error segundo, tercero, cuarto y quinto, incluidas para reforzar la petición del remedio extraordinario, no tienen mayor recorrido. Veamos.

Coincidimos con el foro apelado en que no procede expedir un interdicto al palio de la Ley para el Proceso de Permiso de Puerto Rico porque en la Demanda Jurada no se solicitó ningún remedio bajo dicho ordenamiento.

Por otro lado, el remedio interdictal de la Ley de Condominios no está disponible debido a que el inmueble en controversia no está sometido al régimen de propiedad horizontal.³¹

A esto hay que añadir, que la solicitud de *injunction* "bajo las disposiciones del Código Civil análogas y supletorias de la Ley de Condominios" es confusa, en ocasiones contradictoria y en todo caso desprovista de autoridades.

Finalmente, luego de revisar cuidadosamente la Carta de Derechos de Personas de Edad Avanzada, 8 LPRA secs. 1519 *et seq.*, concluimos, al igual que el TPI, que dicho ordenamiento no concede a la persona protegida un remedio de *injunction*. Solo concede al envejeciente una orden de protección, remedio cuya disponibilidad el TPI informó a la apelante al inicio de los procedimientos.

³¹ Apéndice de la apelante, pág. 5.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

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