

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IX

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO ITALIA
2027

Recurridos

V.

NANCY DOLORES
MÉNDEZ GONZÁLEZ

Peticionaria

KLAN202200348

Apelación acogida
como **Certiorari**
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.:
SJ2021CV04298

Sobre:
Ley de Condominios;
Injunction Preliminar
y Permanente;
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2022.

Compareció ante nos la señora Nancy Dolores Méndez González (en adelante, señora Méndez González o parte peticionaria), el 10 de mayo de 2022 mediante recurso de *Apelación*.¹ Nos solicita que revoquemos la *Resolución y Orden* emitida el 4 de mayo de 2022 y notificada el al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En virtud del referido dictamen, el foro *a quo* determinó que, la parte peticionaria incumplió con las órdenes contenidas en la *Resolución y Orden* de 3 de diciembre de 2022. Además, le concedió al Consejo de Titulares del Condominio Italia 2027 (en adelante, Consejo de Titulares, el Consejo o parte recurrida) varios remedios.

¹ Mediante nuestra *Resolución* del 12 de mayo de 2022, acogimos el recurso de *Apelación* como un *Certiorari*, por ser lo procedente en Derecho, sin embargo, se mantuvo inalterada su identificación alfanumérica por motivos de economía procesal.

En igual fecha, 10 de mayo de 2022, la parte peticionaria presentó ante este Tribunal *Urgente Solicitud de Orden en Auxilio de Jurisdicción y, Escrito Acreditando Notificación de Apelación y Urgente Solicitud de Orden en Auxilio de Jurisdicción.*²

Adelantamos que se deniega el auto de certiorari.

I

El caso que nos ocupa es secuela del KLAN202201551, atendido previamente por este Panel, por lo que, nos remitimos al tracto procesal esbozado en la *Resolución* del 24 de febrero de 2022. Tal y como surge del expediente ante nos, el foro *a quo* dictó *Sentencia* el 28 de septiembre de 2021, notificada en igual fecha, por lo que la misma advino final y firme. El caso ha continuado activamente su trámite *post* sentencia ante la primera instancia judicial. En adelante, hacemos referencia a los recientes eventos procesales más relevantes a la controversia que nos corresponde atender.

En lo pertinente, el 3 de diciembre de 2021, el Tribunal de Primer Instancia emitió *Resolución y Orden*, en la cual le ordenó a la parte demandada lo siguiente:

que en el término de 60 días remueva los dos generadores del área exterior descrita en la *Sentencia* e informe si va a “reubicar dichos generadores al patio exterior que forma parte de su apartamento, siempre y cuando su uso y nueva ubicación esté autorizada por las agencias administrativas competentes y que ello tampoco implique un estorbo que sea perjudicial a los demás titulares y residentes del Condominio”. De optar por otro curso de acción para reubicar los generadores que implique una modificación a la fachada o a los elementos comunes del Condominio o al uso y destino de su apartamento establecido en la escritura matriz, en ese mismo término deberá someter una propuesta formal ante el Consejo de Titulares para que dicho organismo la considere en una asamblea convocada específicamente para tales fines.

² Mediante nuestra *Resolución* emitida y notificada el 12 de mayo de 2022, declaramos No Ha Lugar, la referida solicitud de auxilio de jurisdicción.

El 21 de diciembre de 2021, la señora Méndez González, mediante moción al efecto, le informó al foro primario que el 16 de diciembre de 2021 “optó por reubicar los generadores a un área indisputablemente privada, por lo que, la controversia sobre la ubicación en áreas comunes se ha tornado académica”. Adujo que, el generador actual ya contaba con autorización y solo se requería una transferencia del permiso. De igual manera, expuso que su nueva ubicación a una terraza del Apartamento E -de su propiedad- en una parte posterior del condominio colindante con la playa para mitigar el sonido emitido, evidenciaban su cumplimiento con lo ordenado por el Tribunal.

Al día siguiente, el 22 de diciembre de 2021, el Consejo de Titulares se opuso a que el foro *a quo* diera por cumplida la Sentencia. Sostuvo que, ni el Consejo ni el Tribunal fueron informados oportunamente de la reubicación de dichos generadores, incluyendo el generador que sirve al Apartamento C, perteneciente a la hija de la parte demandada. Arguyó, además, que en Asamblea celebrada el 3 de diciembre de 2021, la señora Méndez González se había negado a informar dónde se proponía reubicar los mismos y que no tenía constancia de que esta tuviera los permisos de las agencias administrativas concernidas para el uso en su nueva ubicación. Acotó que, al colocarse dos generadores de diésel en la nueva ubicación dentro del apartamento de la parte demandada, estos estarían cercanos al edificio y al Apartamento D. Por lo que, se podía vislumbrar que cuando estuvieran en operación, tanto el ruido como los gases, serían un estorbo perjudicial al disfrute, paz y salud de los demás residentes y titulares, particularmente, del señor Hugo Salazar, titular del Apartamento D y actual presidente de la Junta de Directores del Condominio. El Consejo afirmó que, tanto el generador de gas como su correspondiente tanque de combustible, también objeto de este litigio, permanecían en el área

común, de la cual, el Tribunal ordenó su remoción. Consecuentemente, le solicitó al Tribunal que le ordenara nuevamente a la señora Méndez González, que removiera el generador de gas del área común donde todavía permanece. Ello, a pesar de que se había ordenado su remoción en la Sentencia y la referida Resolución y Orden. Solicitó, además que, se le ordenara a la demandada que “se abstuviera de conectar y operar el generador Generac de 20KW de diésel según informado, hasta que no diera fiel cumplimiento a la Resolución y Orden” del 3 de diciembre de 2021.³

El 31 de diciembre de 2021, el Consejo presentó *Moción Suplementando Oposición a Moción en Cumplimiento de Orden y Sentencia, Solicitando Desacato y en Cumplimiento con Orden*. En la misma, solicitó que se encontrara incurso en desacato a la señora Méndez González por haber relocalizado y conectado el generador Generac de 20KW, en incumplimiento con la referida Orden. Añadió que, para esa fecha, ya se había conectado y puesto a operar el referido generador; y que: además de reubicar el generador de diésel Generac de 20KW, objeto de este litigio, la señora Méndez González, en la misma operación, también reubicó el generador de diésel que ubicaba en el estacionamiento y que beneficia al apartamento “C” a dicho patio, agrupando dos potentes generadores en el mismo lugar a pies del edificio y del apartamento “D” sin informar ni consultar al Consejo de Titulares, creando un estorbo adicional y perjudicial para la comunidad, en particular, para el titular del apartamento

³ Según la parte demandante, dichas condiciones se cumplirían si la parte demandada logra: (i) informar al Consejo si decidía reubicarlos, (ii) demostrar que el uso y nueva ubicación de estos generadores esté previamente autorizada por las agencias administrativas competentes, (iii) demostrar y consultar a los demás titulares que la nueva localización tampoco implica un estorbo que sea perjudicial a los demás titulares y residentes del Condominio y, (iv) que de optar por otro curso de acción o localización para reubicar los generadores a otro lugar que implique una modificación a la fachada o a los elementos comunes del Condominio o al uso y destino de su apartamento establecido en la escritura matriz, someta una propuesta formal ante el Consejo de Titulares para que dicho organismo la considere en una asamblea convocada específicamente para tales fines.

“D” que es el apartamento colindante con el de la demandada y más cercano a la ubicación actual de los generadores.

El Consejo le planteó al foro primario que, la relocalización hecha por la demandada, del Generador Generac de 20KM, así como el que estaba en el estacionamiento y que sirve al apartamento “C”, de su hija, había causado y continuaba causando daño irreparable al afectar e infringir los derechos de propiedad de la comunidad de titulares, y perturbarle la paz por los gases que expiden ambos generadores y mediante ruidos y molestias innecesarias cuando están en operación. Alegó, además, que la demandada ha creado un estorbo mayor y perjudicial para la comunidad - y el titular de apartamento “D” - que menoscaba su derecho de goce y disfrute de sus propiedades. Señaló que, a pesar de que la señora Méndez González alega que el área donde fueron relocalizados los generadores es privada, toda la cablería o conexión eléctrica que conecta y distribuye la energía generada por dicho generador hacia el contador y el interruptor de transferencia o “transfer switch” de la demandada fue instalada en, taladrada a y discurre por encima de un elemento común, la pared divisoria entre el Condominio Italia 2027 y el solar y la propiedad colindante por el Oeste. Sostuvo que, a su vez, es una alteración a la fachada y de un elemento común que no ha sido ni consultada ni aprobada por el Consejo de Titulares, como exige la Ley 129-2020 y la Orden de este Tribunal del 13 de diciembre de 2021.

Acaecidas varias incidencias procesales innecesarias pormenorizar, el 31 de enero de 2022, la señora Méndez González se opuso a los remedios solicitados por el Consejo. En cuanto al requerimiento del Tribunal para informar si la parte demandada decidía reubicar los generadores, indicó que: “la Dra. Méndez no tenía (ni tiene) que dar cuenta alguna, para ubicar equipos o propiedad en su área privada”. A su vez, reiteró que, se diseñaron

unas medidas de mitigación diseñadas por la ingeniera Luisette Goyco y que contaba con un permiso para lo operación de los generadores, el cual la parte demandante podría cuestionar ante las agencias gubernamentales pertinentes. Adujo que, “la reubicación del generador a un área indisputablemente privada no: (a) modifica la fachada, (b) ni cambia el destino o uso de un elemento común o de su apartamento. Sostuvo, por lo tanto, que no era requerido someter propuesta al Consejo de Titulares para la reubicación del generador hoy consumada”. Arguyó que, todo cuestionamiento relativo a la reubicación del generador a un área privada cae fuera de los parámetros de la Sentencia de 28 de septiembre de 2021, la cual es final y firme. Señaló que, la presente causa de acción nunca concibió la reubicación a áreas privadas y, por tanto, no fueron parte de las alegaciones. Destacó que, mediante el mecanismo de desacato, el Consejo pretendía levantar, en una etapa *post* sentencia, una alegación completamente ajena a la causa de acción originalmente radicada. Arguyó, además que, bajo la teoría del Consejo, el foro *a quo* retendría jurisdicción perpetua sobre todo asunto en el Condominio Italia 2027 relacionado a un generador de la señora Méndez. Adujo que, el Consejo no había puesto en condiciones al Tribunal para determinar que, en efecto, dicha instalación afectaba áreas comunes, particularmente, cuando no se afectaba la fachada, y se trata de paredes exteriores que encierran un perímetro privado. Puntualizó que, el mecanismo adecuado, si en efecto, se pudiera con éxito cuestionar su actuación, no era el tribunal de primera instancia ni tampoco dentro de este pleito. En consonancia con lo anterior, la señora Méndez González le solicitó al Tribunal que denegara la solicitud de desacato promovida por el Consejo. A su vez, solicitó que “se decrete el cierre y archivo de la presente acción por haber culminado todo trámite objeto de las órdenes *post* sentencia dictadas pendientes de ser cumplidas”.

Mediante Orden del 3 de febrero de 2022, el foro primario dispuso que: “[t]ras examinar los escritos de ambas partes, resulta evidente que existen controversias fácticas concretas en cuanto a si la parte demandada cumplió o no con lo ordenado por el Tribunal en su Resolución y Orden del 3 de diciembre de 2021 al relocalizar el generador Generac”.

Trabada así la controversia, el foro primario señaló Vista de Desacato, la cual se celebró por videoconferencia, los días 3 de marzo de 2022 y el 26 de abril de 2022. Además, el 17 de marzo de 2022, la primera instancia judicial realizó una inspección ocular con la anuencia de las partes.⁴ Al comienzo de la vista el 3 de marzo de 2022, aclaró que la naturaleza de ese proceso promovido por el Consejo sería de desacato civil y procurar un remedio reparador en armonía con las órdenes previas del Tribunal con respecto a esta controversia.

En la vista evidenciaria, por la parte demandante, declararon la señora Nancy Méndez González como testigo hostil y el señor Hugo Salazar, actual presidente de la Junta de Directores. La parte demandante determinó no presentar el testimonio de los testigos anunciados Steven y Kristina Heinzer. De igual forma, se presentaron varias fotografías, cuya autenticidad no fue objetada por las partes, por lo que, fueron admitidas en evidencia.

Por otro lado, la parte demandada optó por no presentar prueba testifical alguna durante su turno para el desfile de la prueba, ello, a pesar de que había anunciado como testigos a la ingeniera Luisette Goyco y a Ricardo Benítez.

Celebrada la referida vista, efectuada la inspección ocular, y luego de haber examinado la evidencia documental sometida por las partes, el 4 de mayo de 2022, y notificada al día siguiente, el foro

⁴ Véase el Acta de la Inspección Ocular publicada en la *Entrada núm. 102 del expediente electrónico*.

primario emitió la *Resolución y Orden* recurrida relacionada a la solicitud de desacato y otros remedios solicitados por la parte recurrida, así como al petitorio de la parte peticionaria, para que se diera por cumplida la Sentencia emitida, el 27 de septiembre de 2021. En su dictamen, el Juzgador de instancia hizo las siguientes

Determinaciones de Hechos:

- 1) En una asamblea del Consejo de Titulares del Condominio Italia 2027 celebrada el 3 de diciembre de 2021, la demandada Sra. Nancy Méndez González indicó que los generadores que se encontraban en un área exterior del Condominio -ubicada en el área sur del inmueble colindante con la calle Italia-- se removerían.
- 2) Sin embargo, la señora Méndez González no les informó a los demás titulares y participantes de la asamblea en dónde se reubicarían dichos generadores.
- 3) El 16 de diciembre de 2021, la demandada señora Méndez González removió el generador de combustible diésel de marca Generac que se encontraba en dicha área exterior del Condominio y lo reubicó en una terraza privada de su Apartamento E, en un área que da hacia la playa en el norte y que es parcialmente visible desde la piscina del Condominio (que es un elemento común).
- 4) A mediados de febrero de 2022, o luego de que venciera el término concedido para tales fines en la Resolución y Orden del 3 de diciembre de 2021, el generador de gas también fue removido de dicha área exterior.
- 5) Sin embargo, el tanque del generador de gas continúa ubicado en dicha área exterior del Condominio, dentro de la estructura techada de acero que había construido anteriormente la parte demandada para ubicar los referidos generadores.
- 6) Por otro lado, el tercer generador mencionado en la Sentencia que se encontraba instalado en el área comunal del estacionamiento del Condominio y que servía exclusivamente al Apartamento C (el cual es propiedad de su hija, la señora Devesa Méndez y quien no es parte en este caso) también fue reubicado a la terraza del Apartamento E de la parte demandada.
- 7) Según determinaciones de hechos de la Sentencia del 27 de septiembre de 2021 (la cual ya es final y firme), los dos primeros generadores estaban conectados al apartamento E mediante un sistema

de cablería que transcurre a través de varios elementos comunes, tales como las paredes exteriores del Condominio.

- 8) Estos generadores continúan conectados al Apartamento E mediante unos “*transfer Switch*” y un sistema de cablería que existía previamente en la referida área exterior (que es un elemento común conforme a la Sentencia) y que transcurre por varios elementos comunes, tales como las paredes exteriores y divisorias del Condominio.
- 9) Más aún, al reubicar estos generadores a la terraza de la parte demandada y para poder conectarlos desde los referidos “*transfer switch*” a su nueva ubicación --luego de que el Tribunal emitiera la Sentencia y la Resolución y Orden antes reseñada-- , ésta colocó y ancló un nuevo tubo gris con cablería por encima de la pared exterior y divisoria del Condominio, la cual colinda con el oeste del edificio (hacia otro bien inmueble). Esta cablería nueva transcurre por dicha pared (aledaña al pasillo que va del sur al norte y que forma parte del área exterior que constituye un elemento común, según descrito en la Sentencia) hasta llegar a la terraza del Apartamento E (donde fueron reubicados los generadores).
- 10) En la inspección ocular realizada el 17 de marzo de 2022, el Tribunal pudo apreciar y corroborar que este nuevo tubo gris con cablería para conectar a los generadores ubicados en la terraza de la parte demandada se encuentra anclado encima de la pared exterior y divisoria de Condominio antes descrita, afectando de esa manera la fachada y un elemento común del Condominio Italia 2027.
- 11) Esta nueva instalación de un tubo de cablería anclado encima de un elemento común del Condominio no fue sometida a la consideración del Consejo de Titulares ni tampoco fue autorizada por ese organismo rector del régimen de propiedad horizontal.
- 12) Al reubicar los referidos generadores a su terraza privada en el Apartamento E, la parte demandada tomó algunas medidas de mitigación con respecto al ruido que estos generan por recomendación de la Ing. Luisette Goyco y del técnico Ricardo Benítez.
- 13) Entre estas medidas, la parte demandada construyó una pared o estructura de concreto y bloques cubierta con una lona verde con el propósito de disminuir el ruido y ocultar la visibilidad de los generadores desde el área de la piscina del Condominio.
- 14) Además, los referidos generadores están anclados al suelo de la terraza del Apartamento E.

- 15) Desde hace varios meses, los referidos generadores (excepto el generador de gas) están conectados y están actualmente en operación desde la terraza del Apartamento E.
- 16) Según surge de la prueba creída por el Tribunal, a pesar de la reubicación de los generadores a la terraza ubicada el norte lateral oeste dentro del Apartamento E, de la señora Méndez González y de las medidas de mitigación antes mencionadas, el Sr. Hugo Salazar, como titular del Apartamento D, continúa viéndose directamente afectado y perturbado por la instalación y operación de estos generadores eléctricos. Ello así, pues su apartamento se ubica en el segundo piso que colinda directamente con el área exterior donde están ubicados estos generadores.
- 17) De hecho, y según declaró el señor Salazar -cuyo testimonio le mereció entera credibilidad al Tribunal- en la nueva ubicación de los generadores dentro de la terraza de la señora Méndez González, estos se encuentran incluso más cercanos a la habitación máster del Apartamento D (aun cuando se encuentran dentro de la propiedad privada de la parte demandada).
- 18) Por consiguiente, cuando dichos generadores se activan, los titulares del Apartamento D -quienes no tienen un generador de emergencia- sufren el ruido excesivo que estos producen y no pueden vivir y descansar tranquilamente en su unidad, afectando de ese modo la convivencia y orden social en el Condominio.
- 19) En la inspección ocular realizada el 17 de marzo de 2022, el Tribunal pudo apreciar corroborar que los generadores ubicados en la terraza de la parte demandada -ya sea cuando está activado solo el generador diésel que fue reubicado del área exterior a los dos generadores que están conectados actualmente en dicha terraza- emiten un ruido sustancial y perjudicial a los sentidos en las áreas comunes y exteriores aledañas al Apartamento D.
- 20) El señor Salazar presentó una querrela ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales ("DRNA") con respecto al ruido ocasionado por estos generadores en su nueva ubicación. Dicho proceso administrativo está en curso.
- 21) Mediante una notificación emitida el 23 de marzo de 22, un funcionario del DRNA indicó a la parte demandada que realizó una inspección y una prueba de sonido el 18 de marzo de 2022, arrojando un resultado de 68 db(A), lo que tiene el potencial de exceder el límite de sonido de 60db(A)

para un periodo diurno que comprende de 7:00 a.m. a las 10:00 p.m. En atención a ello el DRNA le concedió un término de 30 días para que informara por escrito “las medidas a ser implantada para solucionar el problema que afecta a sus vecinos y así evitar señalamientos de violaciones”, a los reglamentos de la agencia.

- 22) La parte demandada no obtuvo un permiso de construcción con respecto a la nueva pared ubicada en la terraza para mitigar el impacto de los generadores, ni unos permisos nuevos con respecto a la operación del generador.
- 23) La escritura matriz del Condominio Italia 2027 no impide la ubicación de un generador eléctrico en las áreas privadas de un apartamento, incluyendo la terraza del Apartamento E.
- 24) Aunque distintos miembros del Consejo de Titulares han expresado interés en adquirir un generador de electricidad que supla a las áreas comunes y a los cinco apartamentos del Condominio Italia 2027, hasta el presente ello no ha sido determinado mediante voto afirmativo del mencionado organismo rector.
- 25) Actualmente solo los Apartamentos C y E están conectados a generadores que distribuyen electricidad exclusivamente a las áreas privadas de esos apartamentos en el Condominio 2027.

Consecuentemente, la primera instancia judicial concluyó lo siguiente:

[R]esulta evidente que la parte demandada no ha cumplido con lo dispuesto por el Tribunal sobre este particular en la Sentencia del 27 de septiembre de 2021 y en la Resolución y Orden del 3 de diciembre de 2021.

En el presente caso, el Tribunal ha realizado un análisis ponderado sobre el balance de equidades y los intereses involucrados en atención a los argumentos de todas las partes. Surge del expediente que al atender y adjudicar las distintas controversias ante nuestra consideración, hemos procurado hacer valer las normas generales de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno que surgen de la Ley de Condominios (incluyendo la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho). 31 LPRA sec. 1921 a. En ese sentido, el Tribunal ha colegido del testimonio y de los argumentos de ambas partes que existe alguna disposición de diálogo para atender prospectivamente los asuntos sobre convivencia y orden social bajo la Ley de Condominios que se relacionan a esta controversia. Consecuentemente, el Tribunal concluye que las partes pudieran beneficiarse de los servicios del Centro de Mediación de Conflictos del Centro Judicial de San Juan.

Por tanto, y en virtud de lo dispuesto en la Ley 19 del 22 de septiembre de 1983, 4 LPRA 532 y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, 4 LPRA Ap. XXIX, **SE ORDENA a ambas partes que asistan a una sesión compulsoria de mediación en el Centro de Mediación de Conflictos del Centro Judicial de San Juan el 26 de mayo de 2022 a las 8:45 a.m.** La participación de las partes en la sesión de mediación es obligatoria bajo pena de desacato, aunque no están obligadas a llegar a un acuerdo. (Véase la otra Orden emitida en el día de hoy con las instrucciones pertinentes para viabilizar su participación).

Una vez culmine este proceso, el Centro de Mediación de Conflictos rendirá un informe. De quedar algún asunto pendiente de atender con relación a los asuntos en controversia y que se encuentran bajo la jurisdicción del Tribunal en el presente caso, el Tribunal determinará el curso a seguir una vez reciba dicho informe.

[...]

Por todo lo anterior, y con el propósito específico de asegurar la efectividad de la Sentencia del 27 de septiembre de 2021 y de la Resolución y Orden del 3 de diciembre de 2021 en virtud de lo dispuesto en las Reglas 51 y 56 de Procedimiento Civil, *supra*, el Tribunal dicta la presente **Resolución y Orden** mediante la cual **ORDENA a la parte demandada, Sra. Nancy Méndez González, que:**

1) En o antes del 11 de mayo de 2022, cese y desista de utilizar o permitir la operación de los generadores ubicados en la terraza del Apartamento E o en cualquier otro lugar dentro de su propiedad en el Condominio Italia 2027, sin autorización previa del Tribunal.⁵ Se apercibe a la parte demandada

⁵ La presente Orden fue emitida en corte abierta al finalizar la vista del 26 de abril de 2022. Tras evaluar los argumentos de las partes, el Tribunal concedió un término de 15 días para su efectividad, equivalente al 11 de mayo de 2022, de modo que la parte demandada tuviera tiempo suficiente para hacer los arreglos necesarios para poder cumplir con dicha Orden.

Por otro lado, las partes trajeron nuevamente a la atención del Tribunal que en el lugar donde ahora están ubicados los generadores también hay otro generador que sirve a otro apartamento cuya titular no es parte en este caso. No obstante, surgió de la prueba presentada y creída por el Tribunal que todos esos generadores se ubicaron en la terraza de la parte demandada en atención a los dictámenes del Tribunal en el presente caso. Nótese que ambas partes presentaron y ofrecieron prueba con respecto a los tres generadores, pues estos en efecto habían sido reubicados dentro de la propiedad de la parte demandada luego de que emitiéramos las órdenes reseñadas. Ciertamente, el Tribunal tiene jurisdicción con respecto a la parte demandada, por lo que esta Orden va dirigida a dicha parte y no en cuanto a un generador de una marca o capacidad particular ni en cuanto a terceras personas que no son parte del pleito. En ese sentido, y con el propósito de asegurar la efectividad de los dictámenes del Tribunal y particularmente el *injunction* permanente por estorbos públicos emitido en virtud del Art. 277 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, y la Ley de Condominios, ordenamos a la parte demandada que cesa y desista del uso y la operación de cualquier generador dentro de su propiedad privada en el Condominio Italia 2027 sin autorización previa del Tribunal.

que el incumplimiento con esta Orden conllevará que se le encuentre incurso en desacato civil, lo que pudiera resultar en la imposición de reclusión o de una multa indefinida hasta tanto cumpla con lo ordenado.

2) En el término de 30 días, remueva el tanque de gas y la estructura de acero que aún permanece en el área exterior y común del Condominio Italia 2027 donde anteriormente tenía ubicados los generadores que servían a su propiedad privada. Se apercibe a la parte demandada que el incumplimiento con esta Orden pudiera conllevar que se le encuentre incurso en desacato civil, lo que pudiera resultar en la imposición de reclusión o de una multa indefinida hasta tanto cumpla con lo ordenado. Además, se apercibe a la parte demandada que el incumplimiento con esta Orden también podrá conllevar que el Tribunal ordene que otra persona por éste designada realice el acto a sus expensas. Regla 51.3 (a) de Procedimiento Civil, *supra*.

3) En el término de 45 días, remueva el tubo nuevo con cablería para distribuir energía --instalado a partir de la reubicación de los generadores el 16 de diciembre de 2021-- y que transcurre por encima de una pared divisoria al oeste del Condominio Italia 2027, la cual constituye un elemento común sujeto a indivisión forzosa, salvo que el Consejo de Titulares autorice la instalación dentro de dicho término. Se apercibe a la parte demandada que el incumplimiento con esta Orden pudiera conllevar que se le encuentre incurso en desacato civil, lo que pudiera resultar en la imposición de reclusión o de una multa indefinida hasta tanto cumpla con lo ordenado. Además, se apercibe a la parte demandada que el incumplimiento con esta Orden también podrá conllevar que el Tribunal ordene que otra persona por éste designada realice el acto a sus expensas. Regla 51.3 (a) de Procedimiento Civil, *supra*.

En desacuerdo con lo dictaminado, la parte peticionaria comparece ante este foro revisor y le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión del siguiente error:

Erró Instancia y abusó de su discreción al ordenar a la apelante a que, en o antes del día de mañana, 11 de mayo de 2022, cese y desista de utilizar o permitir la operación de los generadores ubicados en la terraza del apartamento E, o en cualquier otro lugar dentro de su propiedad en el Condominio Italia 2027, sin autorización previa de instancia, cuando existen otros remedios menos extremos que no conlleva que una persona de la tercera edad y discapacitada se vea impedida de acceder su propiedad ubicada en un tercer

Por último, y dado que surge de la prueba que existen unos procedimientos administrativos en curso, se aclara que esta Orden no impide que se activen y enciendan los generadores en aquellas instancias en las cuales una agencia gubernamental competente así lo requiera con el propósito de atender cualquier querrela o investigación ante su consideración.

piso y asuma un riesgo de vida si el elevador se paraliza por falta de energía mientras ella está en su cabina.

El 20 de mayo de 2022 compareció ante nos, la parte recurrida mediante *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*.

Por consiguiente, con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el marco jurídico pertinente al caso que nos ocupa.

II

A. El Certiorari

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372. La precitada Regla dispone lo siguiente:

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.

(E) Si la etapa de los procedimientos 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 causa 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o 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”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna*

Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

B. Ley de Condominios

La Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, se aprobó a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios. Esta ley derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. La Exposición de Motivos dispone que: “[e]sta Nueva Ley de Condominios incorpora una serie de cambios que facilitan la convivencia en los condominios. Como parte de la evaluación de esta Ley, se incorporan tendencias que se nutren de los desarrollos tecnológicos modernos, de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica y de las situaciones de emergencia que sufrimos a consecuencia del huracán María”.

En particular, el artículo 2 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, establece que:

Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.

La existencia de un Régimen de Propiedad Horizontal presupone la existencia de una serie de áreas denominadas como elementos comunes. La Ley define elementos comunes como aquellos elementos que no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, *supra*. Los elementos comunes generales necesarios del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal los cuales no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa son los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, posean dos terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes. Será requisito "sine qua non" el consentimiento del titular que pueda verse afectado por el uso y disfrute de su apartamento por dicha modificación; el titular que se oponga debe establecer de forma razonable la forma en que se afecta. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

(2) Los cimientos, paredes de carga, techos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no sirvan únicamente a un apartamento privado.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Gobierno de Puerto Rico.

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente

Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general. La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble. Art. 17, *supra*.

Por otro lado, se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario, los siguientes:

- (1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.
- (2) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de vigilancia, personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento u otros, así como los locales destinados para almacenamiento conocidos como covachas.
- (3) Las áreas destinadas a estacionamiento.
- (4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes. *Íd.*

[...]

Cada titular podrá utilizar los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás. Establece que el Consejo de Titulares, podrá aprobar la instalación de equipos en áreas comunes para beneficio y disfrute de todos, de

varios titulares o de un titular, **por voto mayoritario**. También establece lo siguiente:

Esta aprobación estará limitada a que la instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular afectado. **Será requisito que los titulares interesados presenten al Consejo de Titulares, una certificación de un perito que establezca que dicha instalación no altera la fachada sustancialmente ni afecta la seguridad o solidez del edificio.** Esta instalación no podrá estar en contravención a los Códigos de Prevención de Incendios. Los titulares a los que se le apruebe la instalación de dichos equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la adquisición, instalación, mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo. Si la instalación de dicho equipo altera sustancialmente la fachada del edificio, o el uso de un área común, el titular interesado deberá obtener la previa aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que, a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley.

Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si el Consejo de Titulares así lo aprueba por voto mayoritario y estos pagaran lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder beneficiarse ese equipo.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley. Art. 45, *supra*.

Por otro lado, la precitada ley prohíbe que ningún titular podrá sin el consentimiento de 2/3 partes de todos los titulares, que, a su vez, reúnan 2/3 partes de las participaciones de las áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer excavaciones, ni cambiar el conjunto arquitectónico, fachada o afectar la conservación o solidez estructural del edificio. Art. 45, *supra*.

La ley dispone que las impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo pueden ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

[...]

En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, **la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor**, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo

que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada. Art. 65, *supra*.⁶

En armonía con lo anterior, la referida Ley establece que el Departamento de Asuntos del Consumidor, (en adelante, DACO) tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista, por lo menos, un apartamento dedicado a vivienda.

⁶ La derogada Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, disponía en su art. 42, lo siguiente:

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentará su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querella el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

El Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables. Art. 66, *supra*.

C. Deferencia al Tribunal de Primera Instancia

Como es sabido, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que los tribunales apelativos “no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto”. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579, 593 (1970). *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012).

Ahora bien, “la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

Por eso, nuestro más Alto Foro ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). De esa manera, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. De igual forma, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. (Citas omitidas). *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 435.

Es correcto que los tribunales de instancia poseen el poder inherente para vindicar la majestad de la ley y para hacer efectiva

su jurisdicción, pronunciamientos y órdenes. El efectivo funcionamiento de nuestro sistema judicial y la rápida disposición de los asuntos litigiosos, requieren que los jueces de instancia tengan gran flexibilidad y discreción para lidiar con el diario manejo y tramitación de los asuntos judiciales. Es por ello que a éstos se les ha reconocido poder y autoridad suficiente para conducir los asuntos litigiosos ante su consideración y para aplicar correctivos apropiados en la forma y manera que su buen juicio les indique. (Citas omitidas). *In re Collazo I*, 159 DPR 141, 150 (2003). Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha indicado que no intervendrá con dicha facultad de los tribunales de instancia, “excepto cuando sea absolutamente necesario con el propósito de evitar una flagrante injusticia”. *Pueblo v. Vega, Jiménez*, 121 DPR 282, 287 (1988).

Esbozada la norma jurídica, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

III

Como dijimos, la parte peticionaria nos plantea que incidió el foro de instancia al ordenarle que, en o antes del 11 de mayo de 2022, cesara y desistiera de utilizar o permitir la operación de los generadores ubicados en la terraza del apartamento E, o en cualquier otro lugar dentro de su propiedad en el Condominio Italia 2027, sin autorización previa de instancia, cuando existen otros remedios menos extremos que no conlleva que una persona de la tercera edad y discapacitada se vea impedida de acceder su propiedad ubicada en un tercer piso y asuma un riesgo de vida si el elevador se paraliza por falta de energía mientras ella está en su cabina.

Sin embargo, al evaluar el recurso presentado por la parte peticionaria al amparo de los criterios para la expedición del auto de *certiorari* establecidos en la Regla 40 del Reglamento de este

Tribunal, encontramos que el mismo no presenta un asunto que amerite nuestra intervención, razón por la cual consideramos prudente abstenernos de intervenir en su manejo por parte del foro *a quo*. Tampoco existe, al palio del aludido precepto legal, una situación excepcional, por la cual debamos expedir el auto solicitado. Optamos en cambio, por permitirle al foro recurrido tomar las medidas que entienda que disponen adecuadamente del asunto.

IV

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

Notifíquese.

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

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