

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS
URBANIZACIÓN COSTA
NORTE INC., *ET ALS.*

Recurridos

v.

STARLIGHT
DEVELOPMENT, INC., *ET*
ALS.

Peticionario

KLCE202200307

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Camuy

Civil núm.:
CFAC2016-0019

Sobre:
Incumplimiento de
contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Candelaria Rosa y la Juez Méndez Miró.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de marzo de 2022.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó una moción de desestimación por las alegaciones de una demanda instada por los residentes de una urbanización, quienes alegan que, en el 2013, el desarrollador entregó la administración sin haber cumplido con una obligación contractual de legalizar el control de acceso y sin haber mantenido en un adecuado estado las áreas comunes. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que no procede intervenir con la decisión recurrida, pues el récord no permite concluir que la demanda esté prescrita y las alegaciones configuran causas de acción viables.

I.

En octubre de 2016, la Asociación de Propietarios Urbanización Costa Norte Inc. (la “Asociación”), el Sr. Carlos Pérez Díaz, presidente de la Asociación, y otros residentes de la Urbanización Costa Norte (la “Urbanización”) (en conjunto, los “Demandantes”), presentaron la acción de referencia, sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, contra Star Light

Development, Inc. (“Star Light”), el Sr. Roberto Trápaga Fonalledas, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

Luego de varios trámites, en julio de 2019, se presentó una *Demanda Enmendada* (la “Demanda”) para incluir a Costa Norte, SE (el “Desarrollador”), el Sr. Roberto Trápaga Cátala, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

En la Demanda se alega que, en abril de 2013, se entregó a los residentes la administración de la Urbanización. Además, se alegó que, a dicha fecha, los demandados habían incumplido con un compromiso contractual de obtener los permisos requeridos para el sistema de control de acceso de la Urbanización. Se indicó que dicho compromiso surgía de la Escritura Número 25 de 21 de marzo de 2001, sobre Declaración y Constitución de Condiciones Restrictivas de Uso y Edificación y Establecimiento de Sistema de Control de Acceso. También se alegó que los demandados no cumplieron con su deber de administrar diligentemente la Urbanización, lo cual ha causado daños a los demandantes.¹

En febrero de 2021, el Sr. Trápaga Cátala y su esposa (el “Matrimonio”) y el Desarrollador presentaron una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil (la “Moción”). Arguyeron que las alegaciones de la Demanda son insuficientes para configurar una causa de acción de incumplimiento contractual y que, en todo caso, cualquier tal reclamación estaría prescrita. Los Demandantes se opusieron a la Moción, y luego las partes presentaron escritos adicionales al respecto.

Mediante un dictamen notificado el 3 de diciembre, el TPI desestimó la Demanda en cuanto al Matrimonio, pero denegó desestimar en cuanto al Desarrollador. El TPI razonó que las

¹ Posteriormente, Star Light y los Demandantes transigieron parcialmente lo relacionado con la legalización del control de acceso de la Urbanización.

alegaciones son suficientes para configurar una causa de acción viable contra el Desarrollador en conexión con el alegado incumplimiento de legalizar el control de acceso y de administrar adecuadamente la Urbanización.

El 17 de diciembre, el Desarrollador solicitó reconsideración, lo cual fue denegado por el TPI mediante una *Resolución* notificada el 14 de febrero.

Inconforme, el 16 de marzo, el Desarrollador presentó el recurso que nos ocupa; formula los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la Moción de Desestimación de la reclamación de epígrafe, a pesar de que de las alegaciones de la demanda enmendada surge claramente que la reclamación de los demandantes-recurridos está prescrita.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la Moción de Desestimación de la reclamación de epígrafe, a pesar de que la reclamación de daños por cuotas de mantenimiento de la urbanización no es viable conforme al derecho aplicable.

II.

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal de menor jerarquía. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Véase, además, Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, 32 LPRA sec. 3491.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. Éstos son:

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 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.

Véase, *IG Builders et al.*, 185 DPR a las págs. 338-339.

Un *certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el Foro de Instancia. *Íd.*

III.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite que una reclamación sea desestimada por ciertas razones, entre ellas el dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. El tribunal debe ponderar la moción de forma que se tomen “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”, y deberá

interpretarlos conjuntamente, liberalmente y de la forma más favorable para la parte demandante. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-29 (2008).

Con esto es importante tener en cuenta que el contenido de una demanda debe incluir “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativa de que el peticionario tiene derecho a un remedio...”. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1. No es necesario entonces, que la parte demandante detalle minuciosamente en sus alegaciones lo ocurrido, sino que demuestre a grandes rasgos los méritos de su reclamación, mediante una exposición sucinta y sencilla de los hechos. *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010).

Asimismo, una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2(5) procederá si, luego de examinada, el TPI determina que, a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es insuficiente para constituir una reclamación válida. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 266 (1959). En otras palabras, el promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005); *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505 (1994).

IV.

Sobre la base de un cuidadoso estudio del récord, hemos determinado, en el ejercicio de nuestra discreción, abstenernos de intervenir con la decisión recurrida.

En primer lugar, una demanda solo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativa de que el

petionario tiene derecho a un remedio...”. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Por tanto, los demandantes no tenían que elaborar alegaciones minuciosas y jurídicamente perfectas, sino bosquejar a grandes rasgos su reclamación, mediante una exposición sucinta y sencilla de los hechos. *Torres Torres*, 179 DPR a la pág. pág. 501. Aquí, la Demanda contiene alegaciones suficientes para establecer una causa de acción viable por daños relacionados con la supuestamente deficiente administración de la Urbanización, lo cual se alega constituye un incumplimiento del Desarrollador con unos compromisos contractuales.

En segundo lugar, tampoco podemos concluir que de las alegaciones de la Demanda se desprenda que estarían prescritas sus causas de acción. Adviértase que se alega que, al entregarse la administración, en el 2013, se configuró un incumplimiento con la obligación contractual de haber legalizado el control de acceso y de haber mantenido y administrado adecuadamente la Urbanización. El TPI podía razonablemente concluir, en esta etapa, que es a partir de dicha fecha que el término prescriptivo comenzaría a transcurrir.

Finalmente, no tiene pertinencia la contención del Desarrollador de que no es necesario obtener el permiso de control de acceso para cobrar las cuotas de mantenimiento de la Urbanización. Ello porque lo que realmente se alega en la Demanda es que (i) el Desarrollador incumplió con su obligación de obtener los correspondientes permisos y (ii) que la deficiente administración del Desarrollador (por ejemplo, en cuanto a mantenimiento de áreas comunes y cobro de cuotas) causó daños a los demandantes. Nada de esto se afecta por el hecho de que sea posible cobrar ciertas cuotas aunque el permiso no se haya obtenido.

En fin, en vista de la temprana etapa del proceso, y a la luz del estándar liberal aplicable en cuanto a la evaluación de la suficiencia de las alegaciones de una demanda, el TPI actuó

razonablemente al denegar la Moción, por lo que declinamos la invitación a intervenir con la decisión recurrida.

V.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto solicitado.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Méndez Miró concurre sin opinión escrita.

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