

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

**ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES
MONTECIELO, ET AL.**
DEMANDANTE(S)-RECURRIDA(S)

KLCE202200520

Certiorari
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
BAYAMÓN

V.

**MORA DEVELOPMENT,
ET AL.**
DEMANDADA(S)

Civil Núm.:
D AC2011-3596 (702)

**AUTORIDAD DE
ACUEDUCTOS Y
ALCANTARILLADOS**
CO-DEMANDADA(S)-
PETICIONARIA(S)

Sobre:
Cobro de Dinero;
Daños y Perjuicios;
Incumplimiento de
Contrato; Dolo; Acción
Civil

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio; y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, Juez Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 21 de diciembre de 2022.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, la **Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA)** mediante *Certiorari* instado el 18 de mayo de 2022. En su recurso, nos solicita que revisemos la *Resolución y Orden* dictada el 11 de abril de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI).¹ Mediante dicha determinación judicial, entre otras cosas, se declaró *no ha lugar la Moción Solicitando que la Petición de Desestimación por la Autoridad se Tenga Sin Oposición* presentada el 2 de febrero de 2022 por **AAA**.²

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

I.

El pleito ante nuestra consideración data de diciembre de 1991, cuando Mora Development, S.E. adquirió una finca en Guaynabo, Puerto

¹ Este dictamen fue notificado y archivado en autos el 18 de abril de 2022. Véase Apéndice del *Certiorari*, págs. 21- 27.

² *Id.*, pág. 50.

Rico, con el fin de desarrollar viviendas. Desde el 1995, Mora Development, S.E. estuvo gestionando la tramitación de los permisos requeridos para la construcción de la infraestructura de intramuros y extramuros de la urbanización. Aprobados los permisos por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) para comenzar la urbanización, el 26 de diciembre de 2007, la **AAA** informó a ARPe mediante misiva que los planos para la construcción de los sistemas de distribución de acueductos y alcantarillados sanitarios para el proyecto Montecielo habían sido aprobados.

Así las cosas, y ante la creencia de que todos los permisos estaban en orden, el 30 de marzo de 2009, la ARPe aprobó el Permiso de Construcción de la urbanización Montecielo. Luego de varios trámites administrativos, a cada una de las unidades residenciales de Montecielo se le expidió el correspondiente permiso de uso por la ARPe. Sin embargo, la **AAA** no informó que en el proyecto no se había completado toda la infraestructura para la operación permanente del sistema sanitario. En fin, el proyecto no fue conectado al sistema de alcantarillado de la **AAA**, debido a que la construcción de las obras extramuros del alcantarillado sanitario, en particular la estación de bombas y línea de fuerza a conectarse al sistema de alcantarillado de la **AAA**, no se completó por situaciones que no son pertinentes al presente recurso. Finalmente, el proyecto fue declarado estorbo público el 2 de octubre de 2012.

El 30 de diciembre de 2011, la **Asociación de Residentes de Montecielo** entabló una *Demanda* y posteriormente *Demanda Enmendada* en contra de Mora Development, S.E.; Mora Development Corp., Montealto, LLC, Oriental Bank, señor Cleofe Rubí González, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, BBVA España y BBVAPR. En resumen, esta sostuvo que tanto las entidades bancarias como la desarrolladora Mora Development S.E., Mora Development Corp., incurrieron en incumplimiento de contrato al actuar de mala fe y dolo grave, al omitir informar que el proyecto carecía de la infraestructura de extramuros y mediante esta omisión, les indujeron a adquirir las

propiedades bajo la creencia de que estas viviendas estaban completamente habitables. Por tal razón, debían responder por los daños causados ante la ausencia de un sistema sanitario. Igualmente, plantearon que las entidades bancarias habían incurrido en dolo, engaño y fraude al reportar información falsa, incompleta e incorrecta a las agencias crediticias, dañando el crédito de los residentes de Montecielo; así como violaciones al *Fair Credit Collection Act* y al *Fair Credit Reporting Act*. Por lo anterior, solicitaron la rescisión de la compraventa e hipoteca, más los daños sufridos, la devolución de las prestaciones, así como la imposición de costas y honorarios de abogados.

Por su parte, y sobre lo que nos concierne al momento, la **AAA** presentó su alegación responsiva, en síntesis, admitió que en la Urbanización **Montecielo** no existió servicio de alcantarillado sanitario, y, por lo tanto, el cobro que había realizado por dicho servicio se debió a un error administrativo. Ante ello, la **AAA** llevó a cabo una investigación; el error fue corregido; y los cargos por servicios fueron eliminados, otorgándosele un crédito a las cuentas que se les había cobrado erróneamente. Además, la **AAA** negó responsabilidad por cualquier otro daño sufrido por los residentes de **Montecielo**.

Posteriormente, el 21 de diciembre de 2020, en el caso KLAN202000349, este Tribunal de Apelaciones emitió una *Sentencia* que ha advenido final y firme. En la misma, este foro desestimó la reclamación en contra de la **AAA** por cobro de lo indebido, debido a que la controversia se había tornado académica. No obstante, determinó que las siguientes controversias aún debían dilucidarse ante el tribunal primario mediante la celebración de un juicio en su fondo:

Si la AAA cumplió con las directrices de la Sección 4.05 del Reglamento para la Certificación de Planos.

Si la AAA actuó acorde a las cuatro (4) instancias que provee la Sección 10.2(2) de dicho reglamento, a saber, el inciso (a), (b), (c) y (d), todo ello como consecuencia del alegado incumplimiento del contratista con las disposiciones provistas en la certificación parcial provisional.

Este Tribunal de Apelaciones dictaminó que, de contestar las anteriores controversias en la negativa, el foro *a quo* deberá cuantificar los daños sufridos por los residentes de **Montecielo** a base de la responsabilidad incurrida por la **AAA** al incumplir con su deber legal de fiscalización de la obra. Por otro lado, de contestarse en la afirmativa, procede desestimar, con perjuicio, el pleito contra la **AAA**.

Ante este escenario, el 26 de octubre de 2021, la **AAA** presentó una *Moción de Desestimación* fundamentada en que la causa de acción contra la **AAA** depende de que previamente se valide la nulidad de los permisos en controversia.³ En esta, alegaron que conforme a la Ley para la Reforma de Permisos, conocida como la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, le correspondía a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), dentro de sus facultades fiscalizadoras, atender las interrogantes esbozadas por el Tribunal de Apelaciones, y en consecuencia determinar la validez de los permisos otorgados. Por ende, sostuvo que el tribunal carecía de jurisdicción para atender las controversias. El 5 de abril de 2022, la **Asociación de Residentes de Montecielo** presentó su *Moción en Oposición a Moción de Desestimación Radicada por la AAA* argumentando que la defensa de falta de jurisdicción fue presentada tardíamente.⁴ Al día siguiente, el 6 de abril de 2022, la **AAA** presentó su *Réplica a Moción en Oposición a Desestimación* alegando que la defensa de falta de jurisdicción nunca se renuncia.⁵

Más tarde, el 11 de abril de 2022, el tribunal primario emitió la *Resolución y Orden* impugnada. Además, expreso: “[e]l Tribunal concurre con la parte demandante que la tardía defensa de agotar remedios administrativos no confiere remedio adecuado. Tampoco es práctico paralizar en lo que respecta a la reclamación de daños, una vez el foro administrativo adjudique las alegaciones en cuanto a los permisos...”.

³ Véase Apéndice del *Certiorari*, págs. 51-64.

⁴ *Íd.*, págs. 41- 47.

⁵ *Íd.*, págs. 38- 40.

Inconforme con el referido dictamen, el 20 de abril de 2022, la **AAA** presentó una *Moción de Reconsideración*.⁶ El 22 de abril de 2022, la **Asociación de Residentes de Montecielo** presentó su *Oposición a Moción de Reconsideración Radicada por la CoDemandada AAA*.⁷ El 27 de abril de 2022, el tribunal pronunció *Resolución* declarando *no ha lugar* la solicitud de reconsideración presentada por la **AAA**.⁸

Aun insatisfecha, el 18 de mayo de 2022, **AAA** presentó ante esta Curia un recurso de *Certiorari*. En su escrito, señala el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declararse con jurisdicción para atender la controversia relacionada con los permisos otorgados por la ARPE y no desestimar por falta de jurisdicción los reclamos sobre nulidad de los permisos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle a la AAA el pago de costas.

El 23 de mayo de 2022, la **Asociación de Residentes Montecielo** presentó su *Oposición a la Emisión del Auto de Certiorari; Emisión Solicitada por la AAA*. Evaluado concienzudamente el expediente del caso y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar. Presentamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

II.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario disponible para que un tribunal apelativo pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.⁹ “La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”.¹⁰ Aun así, nuestra discreción para expedir un auto de *certiorari* no se extiende a cualquier situación procesal, ni abarca todo tipo de materias.

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009 delimita las

⁶Véase Apéndice del *Certiorari*, págs. 19- 20.

⁷ *Íd.*, págs. 11- 16.

⁸ *Íd.*, págs. 1- 3.

⁹ *800 Ponce de León Corp. v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016).

¹⁰ *IG Builders Corp. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

instancias en que este foro apelativo puede revisar vía *certiorari* las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia.¹¹

En su parte pertinente, dicha Regla dispone lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Lo anterior constituye tan solo la primera parte de nuestro análisis sobre la procedencia de un recurso de *certiorari* para revisar un dictamen del Tribunal de Primera Instancia. De modo que, aun cuando un asunto esté comprendido entre las materias que las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 nos autorizan a revisar, el ejercicio prudente de esta facultad nos requiere tomar en consideración, además, los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.¹² Estos criterios son los siguientes:

- (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.

¹¹ 32 LPR Ap. V, R.52.1.

¹² 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

Es preciso aclarar que la anterior no constituye una lista exhaustiva, y ninguno de estos criterios es determinante, por sí solo, para justificar el ejercicio de nuestra jurisdicción.¹³ Esto es, los anteriores criterios nos sirven de guía para poder determinar de la forma más sabia y prudente si se justifica nuestra intervención en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso.¹⁴ Ello, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*.¹⁵

Finalmente, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en un craso abuso de discreción.¹⁶ Esto es, “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”.¹⁷

III.

En este caso, **AAA** cuestiona la decisión del foro primario declarando *no ha lugar* su solicitud de desestimación y la imposición del pago de costas por apelación.¹⁸ Tras un examen concienzudo del recurso, las alegaciones de las partes, el derecho aplicable y los documentos que obran en el expediente, a la luz de los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, resolvemos abstenernos de nuestra función revisora. Esto es, entendemos no concurren los fundamentos jurídicos o elementos necesarios para justificar el ejercicio de nuestra facultad revisora. La determinación recurrida es sustancialmente correcta y no encontramos error alguno que requiera nuestra intervención.¹⁹ Por lo que, es forzoso colegir que el foro primario no erró ni abusó de su discreción al declarar *no ha lugar* la moción de desestimación

¹³ *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005).

¹⁴ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

¹⁵ *Feliberty Padró v. Pizarro Rohena*, 147 DPR 834, 837 (1999).

¹⁶ *García Rubiera v. Asociación de Suscripción Conjunta*, 165 DPR 311, 322 (2005).

¹⁷ *Lluch v. España Service Station*, 117 DPR 729, 745 (1986).

¹⁸ En el presente caso, está en controversia el procedimiento llevado a cabo para la otorgación de los permisos de uso y las certificaciones de la urbanización Montecielo, en Guaynabo, Puerto Rico.

¹⁹ Más aún, el foro *a quo* debe cumplir con la *Sentencia* intimada el 21 de diciembre de 2020 en el caso KLAN202000334.

presentada por **AAA**, toda vez que su determinación es esencialmente correcta.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari* presentado el día 18 de mayo de 2022 ello en conformidad con la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

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

La Jueza Cintrón Cintrón está conforme en parte y disiente en cuanto a la imposición de costas en apelación a la AAA en esta etapa de los procedimientos.

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