

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

JUNTA DE
RESIDENTES DE
HACIENDA EL PILAR,
INC., REPRESENTADA
POR EL PRESIDENTE
DE SU "JUNTA DE
DIRECTORES" JOSÉ
JOAQUÍN
ENCARNACIÓN
CASTRO

Peticionarios

v.

FÉLIX A. RIVERA
FIGUEROA, JOAQUÍN
VELILLA IGLESIAS Y
JENNIFER MARIE
RIVERA OLIVO

Recurridos

KLCE202200848

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil núm.
BY2021CV03180
(503)

Sobre: *Injunction*

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo la Junta de Directores de Hacienda El Pilar, representada por el Presidente de la Junta de Directores, Sr. José J. Encarnación Castro (en adelante la parte peticionaria) mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe y nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (el TPI), el 1 de julio de 2022, notificada el 5 de julio siguiente. Mediante el referido dictamen, el foro *a quo* desestimó declaró *No Ha Lugar* a la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que expondremos, denegamos la expedición del auto de certiorari solicitado.

I.

El 11 de agosto de 2021 la parte peticionaria presentó una Solicitud de Entredicho Provisional e *Injunction* Preliminar y Permanente en contra del Sr. Joaquín Velilla Iglesias (en adelante el señor Velilla Iglesias) y el Sr. Félix Rivera Figueroa (en adelante el señor Rivera Figueroa), entre otros, (en adelante, conjuntamente, los recurridos). En esta, alegó que la Hacienda El Pilar es una urbanización sita en el municipio de Toa Alta, la cual tiene acceso controlado y está sujeta a servidumbres en equidad según consta de la Escritura Núm. 11 otorgada el 8 de abril de 2008 por el Notario Lcdo. Aurelio Gracia Morales. Conforme a las condiciones restrictivas -las cuales afectan a la urbanización como a los terrenos colindantes- está prohibido crear y abrir accesos, peatonales o para vehículos, en las verjas traseras que colinden con calles y/o avenidas, estén dentro o fuera de los predios de la urbanización. Adujo que el predio remanente, identificado como Lote E3, colindante con la urbanización, fue vendido por el señor Velilla Iglesias, pero este lo atraviesa para acceder desde su residencia, la cual está afuera de la urbanización, al complejo residencial.

Asimismo, arguyó que el señor Velilla Iglesias vendió otro predio remanente, denominado Facilidades Vecinales, pero que los recurridos han creado un acceso hacia el Complejo de Actividades con Piscina de la urbanización. Expresó que ambas entradas se construyeron en violación a la Escritura Núm. 11 antes mencionada, por lo que son ilegales y se pone en grave peligro la seguridad personal de los residentes; así como sus bienes, la paz y la tranquilidad.

Se señaló, además, que los recurridos cuentan con accesos sin tener la necesidad de tener que atravesar la urbanización. Por lo que, solicitaron que el tribunal ordenara el cese y desista de cruzar

la urbanización; así como el cierre inmediato de los pasos construidos.

El 20 de agosto de 2021 se celebró la vista de *injunction* a la cual asistieron las partes y una vez, el foro primario entendió que no estaban presentes los elementos para ello, las partes aceptaron convertir el caso a uno ordinario.¹

Así, el 23 de mayo de 2022 la parte peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. En la misma, propuso veinte (20) hechos que a su entender no están en controversia.² A base de estos, señaló que el señor Velilla Iglesias realizó un acceso ilegal y no ha producido documentos que evidencien lo contrario. En especial, expuso que este no contaba con aceptación o aprobación del municipio por lo que “no siguió los debidos procesos de ley para aumentar una cabida a una franja aprobada (Calle 1 de Hacienda El Pilar) y para abrir un acceso discontinuó y aparente desde su colindancia hacia un área de acceso controlado”.³ Incluyó como anejos lo siguiente: Escritura Núm. 42 sobre Segregación y Compraventa del 27 de septiembre de 2006; porciones de planos; Memorial Explicativo del 18 de enero de 2007; Ordenanza Núm. 29, Serie 2007-2008, aprobada el 17 de enero de 2008; Escritura Núm. 36 sobre Segregación del 24 de junio de 2010; Escritura Núm. 42 sobre Segregación, Dedicación a Uso Público y Cesión de Calles al Municipio de Toa Alta otorgada el 16 de diciembre de 2019; Ordenanza Núm. 16, Serie 2019-2020, aprobada el 20 de febrero de 2020; Declaración Jurada suscrita por el Sr. José Joaquín Encarnación Castro el 19 de mayo de 2022; fotografías e Informe de Investigación de la Junta de Planificación.

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 81-82.

² *Íd.*, a las págs. 87-90.

³ *Íd.*, a la pág. 87.

El 22 de junio de 2022 los recurridos presentaron la correspondiente oposición. En esta expusieron que entre las partes se llegó al acuerdo de mover el portón de entrada de la urbanización. A su vez, indicaron que las restricciones en equidad solo se les puede aplicar a los 26 solares del complejo residencial y no así, a las carreteras privadas que son del dominio público. Se anejaron los siguientes documentos: Escritura Núm. 26 sobre Compraventa e Hipoteca otorgada el 22 de agosto de 2012; Escritura Núm. 27 sobre Compraventa e Hipoteca del 26 de mayo de 2011; Escritura Núm. 6 sobre Compraventa e Hipoteca del 1 de febrero de 2012; Memorial Explicativo del 18 de enero de 2007; y la Ordenanza Núm. 29, Serie 2007-2008, aprobada el 17 de enero de 2008.

Así las cosas, el 1 de julio de 2022, notificada el 5 de julio siguiente, el TPI emitió la *Resolución* recurrida declarando *No Ha Lugar* a la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria. En el dictamen, el foro *a quo* esbozó once (11) hechos incontrovertidos; así como dos (2) en controversia.⁴ A su vez, el foro primario razonó que la parte peticionaria, mediante el mecanismo abreviado, alegó por vez primera que los recurridos no obtuvieron los permisos requeridos para conectar el camino que construyó con la Calle 1 de la urbanización. Al respecto, concluyó:

“... podemos ver que la sentencia sumaria se basa en una nueva alegación, que no surge de la demanda, lo cual como regla general es indebido. Ante este tribunal se presentó una acción contra el señor Velilla, por este supuestamente infringir una servidumbre en equidad. [...] Sin embargo, se alegó que este demandado no probó que tenía los permisos del Municipio de Toa Alta, necesario para conectar el camino con las calles de la urbanización, calles que le pertenecen al Municipio de Toa Alta. Como vemos, estas alegaciones son sustancialmente diferentes, ya que la prueba requerida es distinta a las alegaciones originales, por lo que pone al demandado en estado de indefensión.”⁵

⁴ *Íd.*, a las págs. 235-236.

⁵ *Íd.*, a la pág. 240.

Asimismo, el TPI decretó que “Desconocemos el porqué de repente el demandado tiene que probar que tenía los permisos requeridos, cuando lo que originalmente se alegaba era otra cosa.”

Inconforme con lo determinado, la parte peticionaria acude ante este foro intermedio imputándole al foro primario haber incurrido en los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE, POR PRIMERA VEZ SE TRAE UNA NUEVA ALEGACIÓN POR PARTE DEL DEMANDANTE APELANTE EN SU SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA, SIENDO ÉSTA QUE LA RAZÓN PARA EL CESE Y DESISTA DEL ACCESO ILEGAL QUE CONSTRUYÓ EL DEMANDADO ES QUE NO OBTUVO LOS PERMISOS NECESARIOS PARA CONECTAR EL CAMINO QUE CONSTRUYÓ Y EMBREÓ HACIA LA CALLE NÚM. 1 (CARRETERA PRINCIPAL DE HACIENDA EL PILAR).

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE, EXISTE UN NUEVO HECHO EN CONTROVERSIA, TRAÍDO POR PRIMERA VEZ POR EL DEMANDADO EN SU CONTESTACIÓN A LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA DEL DEMANDANTE, SEÑALANDO COMO HECHO INCONTROVERTIBLE SI EL PORTÓN DEL CONTROL DE ACCESO A LA URBANIZACIÓN DE HACIENDA EL PILAR SE COLOCÓ DENTRO DEL LUGAR APROBADO POR EL MUNICIPIO DE TOA ALTA O SI ESTE SE CAMBIÓ DE LUGAR POSTERIORMENTE, CONCLUYENDO ESTE HECHO DE FORMA CONTRARIA A LA PRUEBA PRESENTADA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE, EL PESO DE LA PRUEBA DE DEMOSTRAR QUE EL DEMANDADO CREÓ UN ACCESO ILEGAL LE CORRESPONDE A LA PARTE DEMANDANTE Y NO AL DEMANDADO.

El 11 de agosto de 2022 emitimos una *Resolución* concediendo a la parte recurrida el término de diez (10) días para expresarse. El 22 de agosto siguiente se cumplió con lo ordenado, por lo que nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Auto de Certiorari

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders at al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 90-92 (2001). Esta discreción, ha sido definida en nuestro ordenamiento jurídico como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. No significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Negrón v. Srio. de Justicia, supra*, pág. 91.

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita nuestra autoridad para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de primera instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La referida regla fija taxativamente los asuntos que podemos atender. Su propósito es agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los tribunales de primera instancia de nuestro país y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. *IG Builders at al. v. BBVAPR, supra*, pág. 336.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de una resolución interlocutoria, debemos acudir a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, que lee como sigue:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*:

- A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el

Tribunal de Primera Instancia.

D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención. Así pues, es norma reiterada que este foro intermedio no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad.” *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Por su parte, en nuestro ordenamiento jurídico, la discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un uso excesivo de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Mecanismo de Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante

declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. De proceder este mecanismo discrecional se aligeraría la tramitación de un caso, **pues el tribunal solo tendría que aplicar el derecho.** *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

Los hechos materiales son los que pueden afectar el resultado de una reclamación, bajo el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, supra. La controversia sobre el hecho material debe ser real. Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, supra, a las págs. 213-214, expresó que: *Una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria.*

Por lo tanto, procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.” *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Por el contrario, no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria

en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes.⁶

El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, porque si se utiliza de manera inadecuada, puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

Además, la parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 117 DPR 369 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006). Por otro lado, es conocido que “[c]omo regla general, para derrotar [o sostener] una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.” *Ramos Pérez v. Univisión P.R., Inc.*, supra, pág. 215.

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de

⁶ Véanse, *Rodríguez García v. Universidad Albizu*, 200 DPR 929 (2018); *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, supra; *Abrams Rivera v. ELA y otros*, 178 DPR 914 (2010).

Primera Instancia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 114, 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). El Tribunal Supremo ha aclarado que el Tribunal de Apelaciones está limitado de la siguiente manera: (1) este solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de instancia—las partes no pueden añadir en apelación documentos que no fueron presentados oportunamente ante el TPI, ni pueden esgrimir teorías nuevas o asuntos que no estuvieron ante la consideración de ese foro; (2) el Tribunal de Apelaciones únicamente puede determinar la existencia de una controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y **si el derecho se aplicó correctamente**—no puede adjudicar hechos materiales y esenciales en disputa, puesto que esa tarea le corresponde al TPI. *Íd.*, págs. 334-335.

III.

La parte peticionaria señaló que el foro de primera instancia erró al dictaminar que se presentó una nueva alegación en la moción de sentencia sumaria, que existe un hecho en controversia relativo a la ubicación del portón de control de acceso y que le corresponde a ellos, como demandantes, el peso de la prueba de demostrar que los recurridos crearon un acceso ilegal.

Primeramente y como cuestión de umbral, por tratarse de la denegación de una moción dispositiva, colegimos que el recurso cumple con los criterios de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, antes citada. Sin embargo, examinado al palio de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, concluimos que no procede su expedición debido a que están ausentes los criterios allí dispuestos.

Como indicamos en el derecho precedente, la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, autoriza a los tribunales de primera instancia a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y

pertinentes. En el caso de autos, el TPI -en su dictamen- concluyó que existían controversias de hechos sustanciales relativas a si el portón del control de acceso a la urbanización se colocó dentro del lugar aprobado por el municipio de Toa Alta, y si el camino hecho por la parte demandada (recurridos) tiene derecho a un acceso a la Calle Núm. 1 de la urbanización. Conforme al análisis de los documentos, concurrimos con la existencia de estos hechos en controversia según dictaminó el Tribunal de Primera Instancia.⁷ Máxime cuando los recurridos, desde sus respectivas contestaciones a la demanda, expusieron que las partes acordaron mover el portón de control de acceso y no está localizado según los planos. Es decir, este argumento no se planteó por primera vez en la contestación al petitorio desestimatorio sumario, según indicó la parte peticionaria en el escrito ante nuestra consideración.

Por su parte, precisa advertir que, como bien resolvió el foro primario, en *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 256 (2002), el Tribunal Supremo diáfananamente expresó que se rechazaba la posibilidad de una enmienda a las alegaciones mediante una moción de sentencia sumaria. Al respecto, no cabe duda de que la parte peticionaria pretendió introducir, en la moción de sentencia sumaria, una nueva alegación relativa a que los recurridos no contaban con los permisos del municipio de Toa Alta necesarios para conectar el camino con las calles de la urbanización, por estas pertenecer al ayuntamiento. Sin duda alguna, ello constituye una alegación distinta a la originalmente incluida en la *Solicitud de Entredicho Provisional* en la cual solamente se adujo que los recurridos crearon accesos ilegales en violación de la servidumbre en equidad según constituida en escritura pública. Asimismo, es

⁷ Aún cuando el escrito intitulado *Contestación a Sentencia Sumaria* presentado los recurridos incumple con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *supra*, reiteramos que concordamos con lo determinado por el TPI respecto a que de los documentos surgen controversias que requieren atenderse en un juicio plenario y no mediante el mecanismo sumario.

menester apuntar que la parte peticionaria, en su solicitud de sentencia sumaria, enfatizó que la controversia a adjudicar era si era legal el acceso creado hacia la Hacienda El Pilar siendo el complejo un área de acceso controlado. Más aún, la evidencia incluida estaba en apoyo a dicha contención.

En fin, ante la falta de demostrar la existencia de alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, en especial, que el TPI incurrió en error manifiesto, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con lo resuelto en el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

Notifíquese.

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

El juez Sánchez Ramos concurre sin opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones