

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

JUNTA DE  
PLANIFICACIÓN DE  
PUERTO RICO,

Recurrida,

v.

LUIS CRUZ APONTE,

Recurrida,

**ASOCIACIÓN DE  
RESIDENTES DE  
SABANERA DEL RÍO,  
INC.,**

Interventora-Peticionaria.

KLCE202201038

*CERTIORARI*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Caguas.

Civil núm.:  
E PE2016-0258.

Sobre:  
*injunctio* estatutario,  
Art. 2.3(D), Ley Núm.  
161-2009.

Querella núm.:  
2016-SRQ-177620.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de noviembre de 2022.

El 16 de septiembre de 2022, compareció ante nos la Asociación de Residentes de Sabanera del Río, Inc. (Asociación)<sup>1</sup>, mediante este recurso discrecional de *certiorari*. En síntesis, solicitó que revocáramos la orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, el 25 de agosto de 2022, notificada el 30 de agosto de 2022, y, en su lugar, ordenásemos la ejecución de la sentencia y, en consecuencia, la demolición de las obras construidas<sup>2</sup>, sin los permisos correspondientes, por el Sr. Luis Cruz Aponte (Sr. Cruz Aponte).

<sup>1</sup> La Urbanización Sabanera del Río ubica en el Municipio de Gurabo, Puerto Rico; la propiedad objeto de este pleito ubica en dicha urbanización, en el Camino Miraflores Núm. 517.

<sup>2</sup> Se trata de una estructura accesoria o terraza de una planta, en hormigón armado y bloques, de unas dimensiones aproximadas de 24 pies por 24 pies. Además, una piscina en hormigón armado y bloques, de unas dimensiones aproximadas de 15 pies por 30 pies. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 95.

## I

La controversia en este caso inició en el 2016, cuando la Asociación presentó una querrela en contra del Sr. Luis Cruz Aponte (Sr. Cruz Aponte) ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), con el alfanumérico 2016-SRQ-177620<sup>3</sup>. A raíz de esa querrela, el 19 de octubre de 2016, la OGPe presentó una demanda de *injunction* estatutario en contra del Sr. Cruz Aponte<sup>4</sup>. El 29 de diciembre de 2016, la Asociación solicitó la intervención en el pleito, por ser la titular de la franja de terreno, perteneciente a otra de mayor cabida, que había sido invadida presuntamente por el demandado<sup>5</sup>. Dicha solicitud fue aprobada por el foro primario mediante la orden dictada el 17 de enero de 2017<sup>6</sup>.

Luego de varios procedimientos, la OGPe y el Sr. Cruz Aponte sometieron una estipulación, que fue aprobada por el foro recurrido. Conforme a lo acordado entre las partes, el tribunal dictó su sentencia el 27 de febrero de 2017<sup>7</sup>. En síntesis, el tribunal concedió un término de treinta (30) días al Sr. Cruz Aponte para iniciar los trámites para la legalización de las obras, computado a partir de la notificación de la sentencia. De no completar la legalización de las obras en ese término, quedaba obligado a demoler las mismas.

No obstante, el Sr. Cruz Aponte no inició los trámites de legalización en los 30 días siguientes a la notificación de la sentencia. Consecuentemente, el 17 de junio de 2019, la Asociación presentó una

---

<sup>3</sup> Véase, apéndice de la oposición de la Junta de Planificación, a las págs. 1-6.

<sup>4</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 120-122. Valga apuntar que, el 4 de abril de 2017, el Gobernador de Puerto Rico aprobó la Ley Núm. 19-2017, mediante la cual enmendó la Ley Núm. 161-2009. Una de las enmiendas dispuso para que la Junta de Planificación fuera la encargada de atender las querellas relacionadas a la construcción ilegal, uso o desarrollo de terrenos sin autorización. En cumplimiento con los preceptos de la Ley Núm. 161-2009, la OGPe inició un proceso de transición con la Junta de Planificación para que esta última continuara con la tramitación de los casos relacionados a querellas, tanto a nivel administrativo como ante los tribunales. Es por esto que, en el presente caso, se aprobó el cambio en el título para que figurara la Junta de Planificación como demandante, en lugar de la OGPe.

<sup>5</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 99-118.

<sup>6</sup> *Íd.*, a la pág. 98.

<sup>7</sup> *Íd.*, a las págs. 95-97.

solicitud de orden de desacato<sup>8</sup>. El 18 de diciembre de 2020, el Sr. Cruz Aponte informó que había iniciado ante la OGPe el proceso de legalización de las obras, construidas ilegalmente y sin segregación previa, en el caso número 2020-346989-CCO-005826<sup>9</sup>. Sin embargo, la solicitud de legalización de obras presentada por el recurrido fue denegada y archivada por la OGPe<sup>10</sup>.

En vista de ello, el 2 de febrero de 2021, la Asociación le informó de ese hecho al tribunal y solicitó una orden de demolición de las obras construidas en terreno ajeno; ello, como parte de la ejecución de la sentencia por estipulación<sup>11</sup>. Sin embargo, **tanto la Junta como el Sr. Cruz Aponte solicitaron al foro recurrido que no ordenara la ejecución de la sentencia hasta tanto se resolviera de manera definitiva el caso de reivindicación de terreno presentado por la Asociación en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, civil núm.: CG2019CV00202<sup>12</sup>.**

El 30 de junio de 2022, se celebró una vista en la que la Asociación presentó una moción para reiterar su solicitud de la orden de demolición<sup>13</sup>. A esta, adjuntó un resumen del permiso 2020-346989-CCO-005826, el cual demostraba que la solicitud de legalización de las obras había sido denegada por la OGPe<sup>14</sup>. En vista de que el tribunal no adjudicó dicha solicitud inmediatamente, la Asociación presentó otra moción para que el

---

<sup>8</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 92-94.

<sup>9</sup> *Íd.*, a las págs. 88-89.

<sup>10</sup> Véase, apéndice de la oposición de la Junta de Planificación, a las págs. 16-25.

<sup>11</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 70-72.

<sup>12</sup> Véase, apéndice de la oposición de la Junta de Planificación, a las págs.7-13. La Asociación presentó la demanda sobre acción reivindicatoria el **19 de enero de 2019**. En síntesis, solicitó que el tribunal ordenara la demolición de las obras construidas sin permiso en terreno ajeno. Esto, pues el Sr. Cruz Aponte llevó a cabo una construcción sin someter los planos con los cambios al Comité de Arquitectura de la Asociación, no realizó una mensura antes de construir para asegurarse de que las construcciones estuviesen dentro de su terreno, y porque las construcciones invaden una franja de terreno perteneciente a la Asociación. La Asociación arguyó en ese caso que existía una sentencia por estipulación final y firme, que ordenaba la legalización o, en su defecto, la demolición de la obra ilegal.

<sup>13</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 16-22. La minuta de la vista celebrada el 30 de junio de 2022, intitulada *Acta*, fue adjuntada al apéndice del recurso, a las págs. 6-7.

<sup>14</sup> *Íd.*

foro recurrido adjudicara su solicitud de demolición<sup>15</sup>. Sin embargo, el foro recurrido declaró la solicitud sin lugar en esos momentos<sup>16</sup>.

Inconforme con esta determinación, el 16 de septiembre de 2022, la Asociación presentó su recurso ante nos y apuntó la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Instancia al no ordenar la ejecución de la sentencia ordenando la demolición de las obras y/o mejoras ilegalmente construidas conforme a lo acordado entre las partes mediante sentencia por estipulación.

(Énfasis y mayúsculas omitidas).

El 11 de octubre de 2022, la Junta de Planificación presentó su oposición a la expedición del recurso. En síntesis, favorece que no se ordene la demolición de las obras, hasta tanto culmine el juicio en el caso civil CG2019CV00202 instado por la Asociación.

Por su parte, el Sr. Cruz Aponte compareció el 12 de octubre de 2022, mediante su *Alegato en oposición a certiorari*. En él, expuso que ordenar la demolición en el presente caso convertiría en académico el pleito de reivindicación y accesión que está actualmente ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, cuyo juicio estaba pautado para el **2, 3 y 4 de noviembre de 2022**.

Así pues, evaluadas las sendas posiciones de las partes litigantes, este Tribunal dispone como sigue.

## II

Sabido es que este foro apelativo no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [hubiera actuado] con perjuicio y parcialidad, o que se [hubiera equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986). Así pues, lo anterior le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir

---

<sup>15</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 4.

<sup>16</sup> *Íd.*, a la pág. 2.

con el discernimiento del foro primario. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

III

A la luz de la evaluación de la petición de *certiorari* presentada el 11 de octubre de 2022, concluimos que la peticionaria no nos persuadió de que el foro primario hubiese cometido error alguno que justifique nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. En su consecuencia, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*.

Notifíquese.

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

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