

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ASOCIACIÓN RESIDENTES
SABANERA DEL RÍO

Peticionaria

V.

LUIS APONTE

Recurrido

KLCE202201067

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

Caso Núm.:
E PE2010-0104

Sobre:

Nulidad de
Sentencia

Panel integrado por su presidente el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

Ronda Del Toro, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2022.

La Asociación de Residentes de Sabanera del Río Inc., (Asociación o parte peticionaria) solicita la revocación de una *Resolución y Orden* post sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Caguas, el 5 de agosto de 2022, notificada el 15 del mismo mes y año.¹ En esta, el foro primario ordenó a la Asociación a realizar y/o permitir la segregación y compraventa de la franja de terreno en controversia conforme a la Sentencia y Mandato del Tribunal de Apelaciones.

Luego de examinada la totalidad del expediente y el derecho aplicable, denegamos el recurso ante nuestra consideración por los fundamentos que expondremos a continuación.

¹ Surge del expediente que la *Resolución y Orden* tiene fecha de 10 de agosto de 2022, sin embargo, en la Notificación aparece con fecha del 5 de agosto de 2022. No obstante, la fecha de notificación es el 15 de agosto de 2022.

I.

El señor Luis Aponte López y la señora Anabelle Aponte (Aponte o la parte recurrida) construyeron unas estructuras adicionales en su propiedad ubicada en la Urbanización Sabanera del Río. Resulta que parte de la estructura, aunque estaba situada dentro de la demarcación de una verja allí construida, realmente se ubicaba en una franja de terreno perteneciente a la Asociación.² Sin embargo, ello no era conocido por la parte recurrida al momento de la construcción, por lo que alegaron que construyeron de buena fe.

Por tal razón, la Asociación presentó una *Demanda* en abril de 2010, contra el matrimonio Aponte, sobre acción reivindicatoria y solicitaron interdicto preliminar y permanente contra Aponte. Luego de varios incidentes procesales, en octubre de 2015, presentaron *Solicitud de Sentencia Sumaria* la cual el foro primario declaró Ha Lugar y ordenó la demolición de la estructura.

Aponte presentó reconsideración oportunamente, la cual fue denegada mediante *Resolución* el 22 de enero de 2021. Así las cosas, la parte recurrida presentó un recurso de apelación ante este Tribunal. El 29 de abril de 2021, el foro apelativo emitió *Sentencia* en la que revocó la *Sentencia Sumaria* del Tribunal de Primera Instancia. En esta declaró sin lugar la demanda de la Asociación y con lugar la reconvención de Aponte y ordenó la venta de la franja de terreno sobre la cual se edificó la estructura por su justo valor en el mercado.

La Asociación presentó moción de reconsideración, la cual fue declarada No Ha Lugar. Por consiguiente, acudieron mediante

² Del expediente surge que el dueño anterior del inmueble construyó una verja alrededor del terreno la cual quedó fuera de la colindancia de la propiedad. Este hecho lo conocía el desarrollador de la urbanización y el Comité de Arquitectura, y nunca se le advirtió que se debía remover. Véase, *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones, KLAN202100118 Ap. de la parte peticionaria, pág. 456.

recurso de *Certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el cual denegó su expedición el 8 de octubre de 2021. Nuevamente, presentaron moción de reconsideración en dos ocasiones. Ambas fueron denegadas, a lo que el máximo foro indicó “[a]téngase a lo resuelto”.

A pesar de ello, el 24 de marzo de 2022, la parte peticionaria presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una solicitud de vista en la que planteó los mismos errores esbozados ante el Tribunal Supremo. Así mismo, el 4 de mayo de 2022, la Asociación presentó una Moción de Relevo de Sentencia, bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap V. Solicitó que se decretase nula la Sentencia del Tribunal de Apelaciones, pues adujo que dicha *Sentencia* era ineficaz por que ordenó la compraventa del terreno sin haber ordenado la segregación aprobada por la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe), porque no se estableció el procedimiento para la compraventa y que se obvió el hecho de que OGPé aprobó el plano de inscripción condicionando la franja de terreno en controversia como área verde de la urbanización. Aponte presentó su oposición y, en síntesis, sostuvo que el foro apelativo dispuso de la totalidad de las reclamaciones y que el tribunal de instancia debía acatar la Sentencia y Mandato emitido por dicho foro, el cual cuenta con mayor jerarquía.

Considerando las mociones presentadas por ambas partes, el 5 de agosto de 2022, notificada el 15 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Resolución y Orden* conforme a la *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones y el Mandato. Estableció todo el proceso a seguir para la segregación de la franja de terreno y ordenó la venta de la misma. Por ende, declaró No Ha Lugar la Solicitud de Relevo de Sentencia por Nulidad y Solicitud de Vista de la Asociación.

Inconforme con lo anterior, la parte peticionaria solicitó la reconsideración del foro de instancia, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Orden* el 1ro de septiembre de 2022, notificada el 7 de septiembre de 2022.

En desacuerdo con la *Resolución y Orden* emitida por el Tribunal de Primer Instancia acuden ante este Tribunal y alegan los siguientes errores:

- A. Erró el Tribunal de Instancia al no determinar que carece de eficacia una sentencia que ordena la compraventa de una franja de terreno, perteneciente a otra de mayor cabida, sin segregación previa. Ello equivale a la aprobación de una segregación clandestina.
- B. Erró el Tribunal de Instancia al no determinar que carece de eficacia una sentencia que ordena la compraventa de una franja de terreno, perteneciente a otra de mayor cabida, cuyo plano de inscripción fue aprobado por la OGPe con la condición especial de ser inscrito como área verde y está clasificada o cualificada como Distrito de Conservación y/o Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).
- C. Erró el Tribunal de Instancia al adoptar la teoría de que el caso de segregación ante la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe), es una mera faena ordinaria y prohibirle a la asociación de residentes intervenir, presentar prueba y/o oponerse en el caso administrativo y/o adjudicativo de permisos ante la agencia administrativa. Ello priva a la OGPe de su derecho de escuchar la posición genuina y verídica de todas las partes, afectando derechos fundamentales de la agencia, sin permitirle ser parte en este pleito.
- D. Erró el Tribunal de Instancia al emitir una orden para iniciar el procedimiento de solicitud de legalización de las obras construidas en la franja de terreno invadida en contravención del procedimiento estipulado por los recurridos y la OGPe en el caso civil EPE2013-0060.

El recurrido presentó su oposición al recurso de *Certiorari*. Evaluados los escritos de ambas partes, disponemos.

II.

A. Recurso de *Certiorari*

El *certiorari* es el vehículo procesal disponible para que un tribunal revisor verifique las resoluciones u órdenes interlocutorias emitidas por un tribunal de inferior jerarquía. El recurso de *certiorari* es uno de carácter discrecional. García v. Padró, 165 DPR 324 (2005). Al ser un recurso extraordinario de carácter discrecional, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRR Ap. XXII-B, R. 40 y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRR Ap. V, R. 52.1. Por tanto, al momento de valorar la actuación del foro inferior, examinaremos lo siguiente:

- A. [s]i el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. [s]i la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. [s]i ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. [s]i 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. [s]i la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. [s]i 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. [s]i la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

De ordinario, quien presenta un recurso de *certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro inferior en el transcurso y manejo del caso. Por ende, si no se encuentra presente en la petición ante nuestra consideración ninguno de los criterios antes

transcritos y la actuación del foro primario “no está desprovista de base razonable ni perjudica derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso”. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

B. Mandato

Nuestro Tribunal Supremo ha definido el mandato “el medio que posee un tribunal en alzada de comunicarle a un tribunal inferior qué determinación ha tomado sobre la sentencia objeto de revisión y ordenarle actuar en conformidad con la misma”. Colón y otros v. Frito Lays, 186 DPR 135, 151 (2012). Por consiguiente, luego del mandato ser remitido al tribunal de menor jerarquía, este nuevamente adquiere jurisdicción con el único fin de ejecutar la sentencia, así como la emitió el foro apelativo. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288 (2012).

Por otro lado, la doctrina también establece que “si bien es cierto que los tribunales de menor jerarquía le deben obediencia y fiel cumplimiento al mandato judicial de un tribunal de mayor rango, estos mantienen discreción para reconsiderar asuntos que no fueron expresa o implícitamente decididos por el tribunal que emitió la orden de mandato”. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 303 (2012). Entiéndase, que el foro inferior podrá revisar solo asuntos ajenos al mandato judicial.

III.

En el presente caso, la Asociación en su mayoría sostiene que erró el foro primario al no determinar que la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones carece de eficacia.

Del expediente surge que el Tribunal de Primera Instancia en su *Resolución y Orden* cumplió conforme a las directrices impartidas en el Mandato del Tribunal de Apelaciones. Así también

acorde a lo que establece nuestro ordenamiento jurídico. Entiéndase, el foro de instancia nuevamente adquirió jurisdicción con el único fin de ejecutar la sentencia, en este caso, la compraventa del predio de terreno en controversia. A esos efectos, el Tribunal de Primera Instancia meramente estableció el proceso de segregación para lograr dicho propósito.

Por otra parte, el expediente refleja una sentencia estipulada, en el caso EPE2013-0060, entre Aponte y la OGPe en el que la parte recurrida se obliga a demoler la estructura si en el presente caso el foro de apelaciones, en KLAN202100118, hubiese dictado sentencia en su contra. Empero, si se dictaba sentencia a su favor, Aponte se comprometió a iniciar el proceso administrativo con tal de conformar dicha obra de acuerdo con las disposiciones del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos. Es por ello, conforme el Mandato del foro de apelaciones, y la *Resolución y Orden* de primera instancia que la parte recurrida es acreedora del derecho de legalizar la obra y segregación del terreno. Así como, luego de tramitada la segregación, advenir dueño del predio de terreno mediante la compraventa ordenada en el Mandato.

Es menester destacar que el planteamiento sobre la designación de área verde del terreno ya fue objeto de consideración por nuestro más alto foro. Mas este no fue acogido, al declararse No Ha Lugar el recurso de la Asociación. A pesar de ello, nada impide que se lleve a cabo un trámite de consulta ante la OGPe de ser necesario. Por último, el proceso de segregación no es de carácter contencioso, ni adjudicativo por lo que no hay derecho a intervenir, sino hasta que se otorgue o deniegue el permiso.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la Expedición del Auto de Certiorari contra *Resolución y Orden* emitida el 5 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Caguas.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones. El Juez Rivera Colón concurre sin opinión escrita.

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