

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

MÓNICA LONGO MARRERO;
MARÍA SOCORRO MARRERO
 NAVARRO

PARTE PETICIONARIA

v.

PR ALPHA INVESTMENTS LLC;
 RICK SHROTRI por sí y en
 representación de la Sociedad
 Legal de Bienes Gananciales que
 compone con JULIE SHROTRI;
 JULIE SHROTRI por sí y en
 representación de la Sociedad
 Legal de Bienes Gananciales que
 compone con RICK SHROTRI;
 JOSÉ GONZÁLEZ por sí y en
 representación de la Sociedad
 Legal de Bienes Gananciales que
 compone con JANE DOE; JANE
 DOE por sí y en representación de
 la Sociedad Legal de Bienes
 Gananciales que compone con
 JOSÉ GONZÁLEZ; GOPOOLSPA &
 SUPPLIES LLC; DORADO BEACH
 EAST HOMEOWNERS
 ASSOCIATION, INC.; JOSÉ
 VELÁZQUEZ por sí y en
 representación de la Sociedad
 Legal de Bienes Gananciales que
 compone por sí y en
 representación de la Sociedad
 Legal de Bienes Gananciales que
 compone con JANE ROE; JANE
 ROE por sí y en representación de
 la Sociedad Legal de Bienes
 Gananciales que compone con
 JOSÉ VELÁZQUEZ; COMPAÑÍA
 DE SEGUROS A; COMPAÑÍA DE
 SEGUROS B, COMPAÑÍA DE
 SEGUROS C; COMPAÑÍA DE
 SEGUROS D; COMPAÑÍA DE
 SEGUROS E; COMPAÑÍA DE
 SEGUROS F

PARTE RECURRIDA

Certiorari
procedente
del Tribunal
de Primera
Instancia,
Sala de
Bayamón

KLCE202201127

Caso Núm.
DO2022CV00004
(Sala 502)

Sobre:

Interdicto
Posesorio
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de noviembre de 2022.

Comparece ante nos la parte peticionaria, la Sra. Mónica Longo Marrero y la Sra. María Socorro Marrero (en adelante, parte demandante-peticionaria), y nos solicitan la revisión de la

Resolución y Orden emitida el 24 de agosto de 2022, notificada el 25 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, TPI)¹, mediante la cual, declaró *No Ha Lugar* las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes, concediéndole 15 días a la parte demandante-peticionaria para enmendar la demanda a los efectos de conformarla con sus alegaciones. El 6 de septiembre de 2022, la parte demandante-peticionaria presentó *Moción de Reconsideración* y el 9 de septiembre de 2022, el TPI declaró *No Ha Lugar* la moción de reconsideración.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *deniega* la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 14 de enero de 2022, la Sra. Longo Marrero y la Sra. Marrero Navarro presentaron *Demanda de Injunction*² en contra de la parte recurrida. Entre los documentos que presentó la parte demandante-peticionaria, se encuentran: la *Escritura Núm. 94* sobre Segregación, Constitución de Servidumbre y Compraventa del 12 de noviembre de 2004, ante el Notario Público, Edwin Rosas Noya (en adelante, *Escritura Núm. 94*).³

La *Escritura Núm. 94* establece como titular a la Sra. Longo Marrero del inmueble identificado con el número 395 de la Urbanización Dorado Beach East en Dorado, Puerto Rico. En cuanto a la servidumbre pluvial y de mantenimiento (en adelante, servidumbre pluvial) dispone que estaba establecida a su favor sobre el solar trescientos noventa y cuatro (394), la cual discurre con un ancho de uno punto cero, cero metro (1.00 m) a lo largo de la

¹ Véase: Apéndice del *recurso de certiorari*, a las págs. 1-12.

² *Íd.*, a las págs. 24-57. En su demanda se incluyeron: i) *Escritura Núm. 94* sobre Segregación, Constitución de Servidumbre y Compraventa; ii) Inscripción del Inmueble en el Registro de la Propiedad de Bayamón; iii) los planos de dicha propiedad; iv) fotografías de la servidumbre pluvial y del inmueble; y v) correo electrónico del Sr. Rick Shrotri.

³ *Íd.*, a las págs. 38-48.

marquesina del solar trescientos noventa y cinco (395) hasta la colindancia delantera del solar trescientos noventa y cuatro (394).

Mediante su escrito, la Sra. Longo Marrero requirió al foro primario que ordenara al Sr. Rick Shrotri (en adelante, Sr. Shrotri), y a su esposa la Sra. Julie Shrotri (en adelante, Sra. Shrotri) y al contratista del Sr. Shrotri, el Sr. José González (en adelante, Sr. González), el cese de una construcción y demolición de un muro de concreto construido en su propiedad. Adujo que dicho muro fue edificado sin los permisos gubernamentales correspondientes y que este le afectaba el paso a la servidumbre pluvial y de mantenimiento, la cual le fue otorgada mediante la Escritura Núm. 94. Así, solicitó al TPI que emitiera un interdicto posesorio, en el cual ordenara a PR Alpha Investments, LLC. (en adelante, PR Alpha) a derribar el muro para que le permitiera darle mantenimiento a la servidumbre fluvial, según consta en la Escritura Núm. 94.⁴

Por su parte, el 15 de marzo de 2022, PR Alpha instó *Moción Informativa y en Solicitud de Orden para que la Solicitud de Injunction se Declare Académica* en la cual alegó que accedió en permitirle a la parte peticionaria realizar reparaciones a la tubería en la servidumbre fluvial, según se describe en las alegaciones de la *Demanda* y en la Escritura Núm. 94.

Además, el 17 de marzo de 2022, PR Alpha presentó *Contestación a la Demanda de Injunction y Reconvención*.⁵ Mientras que, el 21 de marzo de 2022, la parte peticionaria contestó la reconvención de PR Alpha⁶.

⁴ Según se desprende del expediente judicial, PR Alpha es titular de la propiedad inmueble identificada con el número trescientos noventa y cuatro (394) de la Urbanización Dorado Beach East en Dorado, Puerto Rico, quien la adquirió mediante Escritura Pública Núm. 10 de Compraventa otorgada el 12 de marzo de 2021, ante la Notaria Pública, Lcda. Sofia Fraguada Díaz. *Íd.*, a la pág. 5.

⁵ *Íd.*, a las págs. 64-98. Más tarde, el 4 de abril de 2022, PR Alpha presentó una reconvención enmendada. Apéndice del *recurso de certiorari*, a las págs. 127-157.

⁶ *Íd.*, a las págs. 117-126.

Tras varios trámites procesales, el 3 de mayo de 2022, PR Alpha y la parte peticionaria presentaron en conjunto la *Moción Informativa y Solicitud de Vista*⁷ en la cual, anejaron una estipulación. En esta, PR Alpha acordó derribar, a su costo, el muro construido. No obstante, las partes alegaron que no llegaron a un acuerdo en cuanto a la servidumbre pluvial. Específicamente, sobre el área donde realizarán los trabajos de drenaje en la propiedad de la Sra. Longo Marrero.

El 31 de mayo de 2022, el TPI emitió *Sentencia Parcial*⁸ por Estipulación, en la cual aprobó los acuerdos llegados entre las partes y dio por terminada la controversia en torno al muro construido por PR Alpha.

Más tarde, el 28 de junio de 2022, la parte peticionaria presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*⁹ (en adelante, Sumaria), en la cual, alegó que según el texto de la Escritura Núm. 94, la servidumbre pluvial discurría a lo largo de la marquesina de la residencia 395, pero que su origen fue ubicado a ocho (8) metros del límite de la pared lateral de la marquesina, donde aun persistía. Además, arguyó lo siguiente:

[L]a realidad fáctica y física de la servidumbre pluvial es que la boca del drenaje donde se origina la servidumbre, que recoge las aguas pluviales de la residencia 395, fue localizado a unos ocho metros del límite de la marquesina por [lo] que su longitud es mayor en unos 8 metros aproximadamente a la de la estructura de la marquesina.¹⁰

Además, argumentó que el Sr. Shrotri le notificó que obtuvo un permiso de emergencia por parte de la Asociación de Residentes

⁷ Véase: Apéndice Suplementario de la *Oposición a Petición de Certiorari*, a las págs. 1-7.

⁸ *Íd.*, a la pág. 190.

⁹ *Íd.*, a las págs. 191-227. Junto con su solicitud de sentencia sumaria, anejaron los siguientes documentos: i) Escritura Núm. 94; ii) documento del Registro de la Propiedad de Bayamón; iii) declaración jurada de la Sra. Longo Marrero; iv) fotografías de la servidumbre pluvial; v) correo electrónico del Sr. Shrotri; vi) *Moción Informativa y en Solicitud de Orden Para que la Solicitud de Injunction se Declare Académica*, presentada por PR Alpha; y vii) *Moción Informativa con Relación a Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos Pautada para el 5 de abril de 2022*, instada por PR Alpha.

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 193.

(en adelante, Asociación) para drenar el agua empozada. También, adujo que este le informó a la asistente administrativa de la Asociación que le pagó un depósito al Sr. Joseph Avilés de la compañía GOPOOLSPA & SUPPLIES, LLC., para instalar un tubo desde el drenaje a ser reparado hasta la parte posterior derecha de la propiedad 394. Por último, expuso que dicha instalación se realizó en la ruta original de la servidumbre pluvial que iba hasta unos ocho (8) metros más, de donde ubicaba el drenaje. La parte demandante-peticionaria, solicitó al TPI que declarara *Ha Lugar* su solicitud de sentencia sumaria parcial, toda vez que no había una existencia real de hechos materiales y procedía el interdicto posesorio sobre la ruta original de la servidumbre pluvial para no obstaculizar los trabajos de reparación de dicho desagüe.

Por su parte, el 18 de julio de 2022, PR Alpha presentó *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Mónica Longo y Solicitud de Sentencia Sumaria*¹¹. Mediante esta, sostuvo que procedía denegar la Moción de Sentencia Sumaria debido a que la misma pretendía utilizar impropiamente el mecanismo de sentencia sumaria para establecer unos supuestos hechos que nunca fueron alegados. Argumentó que no se podía considerar materiales a la reclamación, los cuales impedían la concesión del remedio solicitado por la parte demandante-peticionaria. Además, PR Alpha solicitó que se dictara sentencia a su favor, decretando que la única servidumbre pluvial que afecta su propiedad es la que se creó mediante la Escritura Núm. 94, y, por lo tanto, el derecho de acceso y mantenimiento de la parte demandante-peticionaria se limita exclusivamente a dicha servidumbre.

¹¹ *Íd.*, a las págs. 255-284. Junto a su oposición, anejó los siguientes documentos: i) "Plot Plan" del Solar Núm. 395; y ii) Escritura Núm. 10 de Compraventa.

El 24 de agosto de 2022, el TPI emitió *Resolución y Orden*¹², la cual fue notificada el 25 de agosto de 2022. Esta declaró *No Ha Lugar* ambas peticiones de sentencia sumaria presentadas por las partes, y le concedió a la parte peticionaria un término improrrogable de quince (15) días para enmendar la *Demanda* a los efectos de conformarla con sus alegaciones.

Inconforme, el 6 de septiembre de 2022, la parte demandante-peticionaria presentó *Moción de Reconsideración*¹³, la cual fue denegada por el TPI mediante Resolución emitida y notificada el 9 de septiembre de 2022.¹⁴

Aun en desacuerdo, el 11 de octubre de 2022¹⁵, la parte demandante-peticionaria acudió ante nos mediante un recurso de *certiorari* e imputó al TPI los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, al concluir que tenía que celebrar una vista de *Injunction* y pasarse prueba sobre la perturbación de la posesión por los recurridos, cuando estos aceptaron el que prohibieron a la recurrente el realizar actos de mantenimiento en la servidumbre pluvial (desagüe) cuya posesión ella ostenta desde el año 2004.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, al ordenar la enmienda de la demanda para conformarla a las alegaciones, cuando de la demanda surgen alegaciones específicas y claras sobre el remedio solicitado.

El 19 de octubre de 2022, emitimos una *Resolución*, mediante la cual concedimos un término de 20 días a la parte recurrida para presentar su oposición. Luego de varios días, el 21 de octubre de 2022, la parte demandada-recurrida instó su alegato en oposición a la petición de *certiorari*.

¹² *Íd.*, a las págs. 2-12.

¹³ *Íd.*, a las págs. 14-23.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 13.

¹⁵ Días después de presentada la petición de *certiorari*, el 27 de octubre de 2022, el TPI celebró *Vista de Interdicto Preliminar y Permanente* para discutir, entre otras cosas, la procedencia del interdicto posesorio solicitado por la parte recurrente en su *Demanda*. Véase: Apéndice de la *Oposición a Petición de Certiorari*, a las págs. 23-31.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II

A.

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Véase, además, *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int’l Ins. Co.*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). En el ámbito judicial, el concepto discreción “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *Pueblo v. Sánchez González*, 90 DPR 197, 200 (1964); *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 338. La discreción, “[e]s una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Íd.*; *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int’l Ins. Co.*, supra, pág. 174.

En el caso particular del Tribunal de Apelaciones, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita los asuntos interlocutorios que podemos revisar mediante un recurso de *certiorari*, bajo el entendimiento de que estos pueden esperar hasta la conclusión del caso para ser revisados en apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 337. Dicha Regla dispone que 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 [de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56 y 57,] o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra.

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.” *Íd.*

Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos últimos casos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que “el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.” *Íd.*

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que el Tribunal de Apelaciones deberá tomar en consideración al determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. Estos 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 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.” Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

B

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, dispone todo lo concerniente a la sentencia sumaria. El propósito

de este mecanismo es disponer ágilmente de aquellos casos en los que no estén presentes hechos materiales en controversia que requieran de la celebración de un juicio en su fondo. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, 204 DPR 1010, 1024 (2020); *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

De la prueba que acompaña la moción de sentencia sumaria debe surgir de manera preponderante que no existe controversia sobre hechos medulares del caso. *Zambrana García v. ELA et al.*, 204 DPR 328, 341-342 (2020); *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 577 (2001). Por ende, cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, sino que tiene que ser una que permita concluir la existencia de una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

Reiteradamente, se ha definido que “un hecho material es aquel que, de acuerdo con el derecho aplicable, puede alterar la forma en que se resuelve un caso”. *Zambrana García v. ELA et al.*, supra, pág. 341; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015). Así pues, “[e]n ausencia de una controversia de hechos materiales, el tribunal dictará sentencia si procede en derecho”. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, supra, pág. 1024 (haciendo referencia a *Rodríguez García v. UCA*, supra, pág. 940; *Savary et al. v. Mun. Fajardo et al.*, 198 DPR 1014 (2017)).

Por otra parte, se ha señalado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase,

además, *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). No obstante, ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 850.

Finalmente, al evaluar la procedencia de una sentencia sumaria, los tribunales revisores nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, supra, pág. 1025; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 115. De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, nos corresponde entonces revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el Derecho. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, supra, pág. 1025; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119. Por tanto, “[s]i el juez se convence de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

III

En su recurso de *certiorari*, la parte demandante-peticionaria arguye, en síntesis, que erró el TPI al concluir que tenía que celebrar una vista sobre el *injunction* solicitado para pasar prueba acerca de la perturbación, provocada por los recurridos, de la posesión de la servidumbre pluvial y de mantenimiento. Alegan que estos aceptaron, que le prohibieron realizar actos de mantenimiento a la servidumbre concernida, cuya posesión ostentaba desde el año 2004. A su vez, aduce que el foro *a quo* erró al ordenar la enmienda de la demanda, toda vez que de dicho documento surgen alegaciones específicas y claras sobre el remedio solicitado.

Examinado el recurso de *certiorari* presentado por la parte demandante-peticionaria, así como el dictamen recurrido, concluimos que no se demostró que el foro primario haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad ni error manifiesto. La disposición del dictamen recurrido tampoco es contraria a derecho. Coincidimos con el TPI en cuanto a que, en el presente caso, existen controversias de hechos que impiden la resolución sumaria del caso. Sobre el particular, el foro *a quo* en su dictamen, dispuso las siguientes determinaciones de hecho en controversia:

1. El tamaño real de la servidumbre pluvial que existe en la propiedad de la licenciada Longo y desemboca en la propiedad de Alpha.
2. Si la propiedad perteneciente a la señora Longo Marrero tiene derecho a una servidumbre pluvial distinta a la dispuesta en las Escrituras Núms. 94 y 10, relacionadas con las propiedades de la demandante y la codemandada PR Alpha, respectivamente.

De conformidad a lo resuelto por el TPI, la moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandante-peticionaria resulta insuficiente para dilucidar estas controversias.

Por lo tanto, determinamos que no se amerita nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos y, en consecuencia, procedemos a conferirle deferencia al foro recurrido.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

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