

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
MAGDALENA 1305
representado por su
JUNTA DE DIRECTORES

Demandante -
Apelante

V.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
PLACID PARK
representado por su
JUNTA DE DIRECTORES

Demandado - Apelado

KLAN202300243

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2022CV10856
(904)

SOBRE:

Injunction
Estatutario Art.
14.1 de la Ley
161 de 2009

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

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de mayo de 2023.

Comparece ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Magdalena 1305 (Condominio Magdalena o apelante) mediante una *Apelación* en la que solicita la revocación de una *Sentencia* emitida y notificada el 2 de febrero de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó una *Demanda de injunction* presentada por el apelante para impugnar la obtención de un permiso para operar un generador eléctrico en un condominio aledaño.

A la luz de los fundamentos que exponemos a continuación, se *confirma* el dictamen recurrido.

-I-

El 14 de diciembre de 2022, el Condominio Magdalena presentó una *Demanda de injunction* al amparo del

Artículo 14.1 de la *Ley para la Reforma de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.* (Ley Núm. 161-2009) contra el Consejo de Titulares del Condominio Placid Park (Placid Park o parte apelada) para cuestionar la obtención por este de un permiso para operar un generador eléctrico en la colindancia entre ambas edificaciones.¹ Además de la nulidad de los permisos otorgados por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), el apelante solicitó la paralización del presunto uso ilegal y la eliminación del generador. En síntesis, el apelante alegó que los permisos necesarios para llevar a cabo la obra fueron obtenidos proveyendo información falsa a la OGPe y omitiendo la debida notificación al apelante. La alegada falsedad consistió en que Placid Park especificó que utilizaría el generador para las áreas comunes, cuando pretendía operarlo para energizar la totalidad de los apartamentos. Asimismo, protestó que la ubicación del generador violaba las leyes de Puerto Rico en cuanto a la distancia y denunció que el generador provocaría ruidos y malos olores insoportables a los titulares del Condominio Magdalena.

Luego de varios trámites procesales, los cuales incluyeron una vista de interdicto, el 3 de enero de 2023, Placid Park presentó una *Solicitud de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil* en la cual planteó que las alegaciones no expusieron una reclamación que justificara la concesión de un remedio.² La parte apelada sostuvo que no hubo acción fraudulenta

¹ Apéndice de la Apelación, págs. 1-32.

² *Id.* en las págs. 105-120.

porque ninguna agencia o reglamento requiere que se especifique la naturaleza de las áreas que serán servidas por el generador de energía. Igualmente, arguyó que tampoco existe un requisito de notificación a colindantes.

El 13 de enero de 2023, el Condominio Magdalena contestó mediante una *Moción en oposición a solicitud de desestimación y solicitud de sentencia*, arguyendo que la aseveración de que Placid Park proveyó información falsa a la OGPe al manifestarle que el generador eléctrico sería para las áreas comunes era un hecho de fácil verificación.³ Asimismo, repitió el resto de las alegaciones realizadas en la *Demanda*.

Tras un intercambio de varios escritos responsivos, el 2 de febrero de 2023, el TPI dictó una *Sentencia*, notificada ese mismo día, en la cual desestimó la *Demanda* por estimar que no se obtuvo el permiso mediante información falsa o errónea y por concluir que el tribunal carecía de jurisdicción para evaluar el permiso a base de las demás alegaciones.⁴ En primer lugar, el foro inferior determinó que Placid Park comunicó, en un *Memorial Explicativo* sometido a la OGPe, que el generador eléctrico serviría para energizar tanto las unidades de vivienda como las áreas comunes. En segundo lugar, estableció que los argumentos del Condominio Magdalena sobre la notificación a colindantes no procedían debido a que el TPI no tenía jurisdicción para evaluar las determinaciones finales de la OGPe respecto a la concesión de un permiso y que el *injunction* estatutario bajo el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-

³ *Id.* en las págs. 122-135.

⁴ *Id.* en las págs. 206-213.

2008 solo procede en circunstancias muy específicas, quedando excluido cualquier otro asunto no relacionado. En consecuencia, declaró que evaluar dicha controversia le compete al Tribunal de Apelaciones.

El 17 de febrero, el Condominio Magdalena presentó una *Moción de Reconsideración*,⁵ la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante *Resolución* del 21 de febrero de 2023.⁶

Inconforme, el 23 de marzo de 2023, el Condominio Magdalena compareció ante esta Curia mediante una *Apelación*, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

Primero, erró y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar "Ha Lugar" la moción de desestimación a base de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil aun cuando los hechos de la demanda establecían una reclamación plausible de su faz.

Segundo, erró y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que Placid Park no violó el debido proceso de ley al obtener un permiso para un segundo generador a base de información falsa o fraudulenta.

Tercero, erró y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declararse sin jurisdicción sobre las determinaciones finales de las agencias concernidas.

Cuarto, erró y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no hacer una determinación judicial sobre la transacción y acuerdo que se llevó a cabo entre las partes sobre los mismos hechos en un caso anterior, ya que en la Sentencia el Tribunal de Instancia guarda total silencio y no adjudica la misma.

Para sustentar su posición, el apelante se reafirmó en que el Memorial Explicativo evidencia que Placid Park le comunicó a la OGPe que su intención era energizar tan

⁵ *Id.* en las págs. 214-221.

⁶ *Id.* en las pág. 222.

solo las áreas comunes, excluyendo las privadas, lo cual constituyó una representación falsa a la agencia y contradijo directamente lo que el condominio decidió según reflejan sus actas. Asimismo, también arguyó que: (1) la conclusión del TPI respecto a la confección gramatical del Memorial Explicativo no procede porque los bienes comunes también son bienes de los residentes y, en lugar de distinguir entre unos y otros, se infirió cuál era cuál; (2) el proceder del TPI contradijo la normativa jurisprudencial respecto a la desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil y el fundamento por el cual se solicitó; (3) el foro primario tiene jurisdicción debido a que el incumplimiento de Placid Park mediante la falta de notificación violó el debido proceso de ley; y (4) al Placid Park no notificar al Condominio Magdalena, violó un acuerdo transaccional, configurándose tanto incumplimiento contractual como incumplimiento con una *Sentencia* final y firme.

El 25 de abril de 2023, Placid Park compareció mediante un *Alegato de la parte Demandada-Apelada* solicitando que se confirme la *Sentencia del TPI*. En esencia, la parte apelada plantea que: (1) los documentos derrotaron la alegación de que Placid Park suplió información falsa a la OGPe respecto al uso que se le daría al generador; (2) la *Demanda* se basó en especulaciones, conclusiones de derecho y requisitos que no se constan en reglamentación o legislación alguna; (3) el debido proceso de ley reclamado por el Condominio Magdalena es de aplicación exclusiva al Estado; (4) el TPI no concluyó lo que la parte alegó; y (5) el argumento sobre el acuerdo previo está fuera del alcance del *injunction* estatutario bajo el Artículo 14.1 de la Ley

Núm. 161-2009 y, aún más, fue un asunto que el TPI atendió sin que se solicitara reconsideración.

Contando con la comparecencia de las partes, resolvemos.

-II-

A. La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil permite que un demandado presente una moción de desestimación previo a contestar la demanda en su contra y establece como uno de los fundamentos para hacerlo el que la parte demandante dejó de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.⁷ Respecto a esto, el Tribunal Supremo ha expresado reiteradamente que una demanda no se debe desestimar por insuficiencia, excepto cuando se desprende con toda certeza que el demandante no tiene derecho alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación.⁸

A través del tiempo, el más alto foro también ha esbozado que, ante una moción de desestimación de este tipo, los tribunales deben respetar las siguientes consideraciones: (1) se deben tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara, concluyente y que de su faz no den margen a dudas;⁹ (2) se tienen que interpretar las alegaciones hechas en la demanda de forma conjunta, liberal y lo más favorable posible para la parte demandante;¹⁰ (3) no se debe desestimar la reclamación a menos que el demandante no tenga derecho a remedio alguno

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5).

⁸ *Accurate Sols. v. Heritage Environment*, 193 DPR 423, 432 (2015) (citando a *Boulon v. Pérez*, 70 DPR 988, 993 (1950)).

⁹ *Id.* en la pág. 433 (citando a *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006)).

¹⁰ *Colón v. Lotería*, *supra* en la pág. 649.

bajo cualquiera de los hechos que pueda probar;¹¹ y (4) no procede la desestimación si la demanda puede ser enmendada.¹² En resumen, para desestimar un caso bajo este fundamento, se debe considerar si tanto a la luz de la situación más favorable al demandante como resolviendo toda duda a su favor, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida.¹³

B. Recursos extraordinarios bajo la Ley Núm. 161-2009

La Ley Núm. 161-2009 provee el marco legal y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso, construcción y desarrollo de terrenos en nuestra jurisdicción.¹⁴ Entre sus disposiciones, la Ley permite la presentación de recursos extraordinarios ante el TPI, según establece su Artículo 14.1.¹⁵ En específico, el referido artículo decreta lo siguiente:

La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunctio*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: **1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa;** 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

¹³ *Id.* (citando a *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994)).

¹⁴ 23 LPRA secs. 9011 *et seq.*

¹⁵ 23 LPRA sec. 9024.

de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado.¹⁶

Así, este Artículo instituye lo que se conoce como un *injunction* estatutario. Este tipo de mecanismo extraordinario se diferencia del *injunction* tradicional y, por lo tanto, suele estar exento de las exigencias más rigurosas que lo gobiernan.¹⁷ Por ello, cuando se interpone una petición de este recurso, no se requiere que se aleguen o prueben daños irreparables, sino la violación de las disposiciones de la ley.¹⁸ En otras palabras, se requiere que se pruebe lo que el estatuto exige. De la mano con esto, el Tribunal Supremo ha expresado que, ante un *injunction* estatutario, lo determinante preliminarmente es si la situación está o no cobijada bajo el estatuto.

C. La revisión judicial de determinaciones de la OGPe

La Ley Núm. 161-2009 establece en el inciso (a) del Artículo 13.1 que toda parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la OGPe tiene un término jurisdiccional de treinta (30) días naturales para presentar un recurso de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones.¹⁹ En su consideración, el foro apelativo puede emitir órdenes dejando en suspenso la resolución recurrida y procesos relacionados de determinar que ocurrirían daños irreparables de no concederse la suspensión²⁰ Asimismo, la actuación, determinación final o resolución de la OGPe se sostendrá si se basa en evidencia sustancial que obre en el expediente, mientras

¹⁶ *Id.* (Énfasis nuestro).

¹⁷ *Next Step Med. v. Bromedicon*, 190 DPR 474, 497 (2014).

¹⁸ *A.R.Pe. v. Rivera*, 159 DPR 429, 444 (2003).

¹⁹ 23 LPRA sec. 9023.

²⁰ 23 LPRA sec. 9023b.

que las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos.²¹

-III-

Este pleito presenta como controversia la desestimación de un recurso de *injunctio* bajo la Ley Núm. 161-2009 mediante el que el Condominio Magdalena solicitó la revocación de un permiso de construcción y operación de un generador eléctrico en el Condominio Placid Park, basándose en que la solicitud de este se hizo utilizando información incorrecta o falsa. Tanto en su *Demanda* como en su escrito ante este cuerpo, la parte apelante realiza una serie de planteamientos adicionales cuestionando la validez del permiso expedido, tales como la falta de notificación a colindantes, la violación al debido proceso de ley y la violación de un acuerdo transaccional entre las partes en un litigio previo. En su *Sentencia*, el TPI concluyó que Placid Park no utilizó información incorrecta o falsa y que no tenía jurisdicción para evaluar los demás asuntos por no encontrarse cubiertos en las circunstancias que el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009 prescribe para el *injunctio*.

Evaluated el expediente del caso y aplicada la normativa vigente, resulta necesario sostener la decisión desestimatoria del TPI. Veamos.

En su primer error, el Condominio Magdalena aduce que los hechos alegados en la *Demanda* establecían una reclamación plausible de su faz. En dicho escrito, alegó que Placid Park representó falsamente a la OGPe la naturaleza del generador a ser instalado cuando solicitó

²¹ 23 LPRA 9023c.

la aprobación del permiso, puesto que informó que sería un generador para energizar solo los elementos comunes, mientras en realidad serviría la totalidad del edificio. Sin embargo, basó esa apreciación en una lectura incorrecta del *Memorial Explicativo* que la parte apelada sometió a la OGPe.²² La parte del documento que está en controversia lee como sigue:

Justificación de uso:

Plaza Placid Park es un condominio de 11 pisos sobre el suelo, localizado en San Juan, Puerto Rico. La interrupción del servicio de electricidad en [é]l causaría p[é]rdida en los bienes de los residentes y causar[í]a a la seguridad de los residentes ya que sin servicio de energía eléctrica no habría iluminación en las áreas comunes, ni acceso a los elevadores, ni servicio de agua potable. Por estas razones, un generador de electricidad en casos de emergencias es necesario para la operación del condominio. El generador será utilizado como uno primario para proveer electricidad en las áreas comunes en casos de que el sistema de energía eléctrico primario sea interrumpido.²³

Contrario a lo alegado por el Condominio Magdalena, de dicho texto se desprende la intención de Placid Park de operar el generador para proteger tanto los bienes de los residentes, los cuales lógicamente incluyen sus unidades de vivienda, como para energizar las áreas comunes ante interrupciones en el servicio de energía eléctrica. Más aún, el *Memorial Explicativo* tampoco comunicó que el uso exclusivo del generador eléctrico sería energizar las áreas comunes. Así, resulta evidente que el TPI no erró al llegar a la misma conclusión que esta Curia.

Dicho sea de paso, tampoco podemos colegir que surja de alguna reglamentación o instrucción que la OGPe

²² Apéndice de la Apelación, pág. 18.

²³ *Id.*

considere determinante si el uso del generador eléctrico será para energizar las áreas comunes o las unidades de vivienda al momento de evaluar la concesión de permisos de este tipo.

Superado lo anterior, al no estar presente alguna de las circunstancias que el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009 preceptúa para el uso del *injunction*, el proceso instado por el Condominio Magdalena no es el adecuado para revisar los demás argumentos presentados. Los planteamientos del apelante respecto a la falta de notificación a colindantes, la violación al debido proceso de ley y la violación de un acuerdo transaccional entre las partes en un litigio previo no son situaciones cobijadas por el estatuto que da vida al remedio solicitado en su *Demanda*. En otras palabras, el *injunction* estatutario que instituye el referido Artículo no es el remedio correcto para revisar el resto de sus planteamientos dirigidos a revocar la expedición del recurso. En todo caso, el proceso correcto sería la revisión judicial que permite el Artículo 13.1 de la Ley Núm. 161-2009 y la vía judicial ordinaria en el caso de la alegación sobre un acuerdo transaccional previo. En consecuencia, el TPI tampoco incidió en los demás errores señalados.

-IV-

Conforme a los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

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