

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

GLORIA ESTHER ZAYAS
RUNKEL

Recurrida

v.

ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO; **CONSEJO
DE TITULARES DEL
CONDominio LAS
AMÉRICAS PROFESSIONAL
CENTER** Y OTROS

Peticionario

KLCE202201134

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Núm.:
SJ2021CV03667
(806)

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2023.

Comparece ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Las Américas Profesional Center (Consejo de Titulares o peticionario) mediante *Petición de Certiorari* y nos solicita que revisemos una *Resolución* emitida y notificada el 21 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar una *Moción de Reconsideración* presentada por el Consejo de Titulares.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **expedimos** el auto de *certiorari* y **revocamos** la decisión recurrida.

I.

El 14 de junio de 2022, la señora Esther Zayas Runkel (señora Zayas Runkel o recurrida) presentó una *Demanda* sobre daños y perjuicios en contra del Consejo de Titulares y otros codemandados. En esencia, alegó que el 21 de junio de 2020 sufrió una caída mientras caminaba por las instalaciones y/o estacionamiento del

Condominio Las Américas Professional Center (Condominio). La recurrida señaló que la caída fue a causa de un hoyo en el suelo del estacionamiento y/o cruce peatonal del Condominio. Sostuvo que, como consecuencia de la caída, sufrió lesiones en varias partes del cuerpo y tuvo que recibir tratamiento médico. La señora Zayas Runkel reclamó una cantidad no menor de \$151,000.00 por concepto de daños sufridos y gastos médicos. En respuesta, el 18 de noviembre de 2022, el Consejo de Titulares presentó su *Contestación a Demanda*¹.

Luego de varios trámites procesales, que no es necesario pormenorizar para disponer del recurso, el 21 de julio de 2022, el Consejo de Titulares presentó una *Moción de Desestimación*². Mediante esta, alegó que Atlantic Master Parking Services, Inc., (Atlantic) fue mencionado en la demanda del caso de epígrafe, pero no se ha diligenciado su emplazamiento. Argumentó que, conforme a un *Contrato de Arrendamiento Estacionamiento* (“el Contrato”) suscrito entre la Asociación Co-Dueños las Américas Professional Center y Atlantic, quien tiene el control y mantenimiento del estacionamiento del Condominio es Atlantic. Además, señala que, mediante el referido contrato, Atlantic se comprometió a tener vigente una póliza de seguro por responsabilidad pública que incluye al Consejo de Titulares como asegurado. El Consejo de Titulares arguye que el lugar donde la señora Zayas Runkel alega que ocurrieron los hechos está bajo el control y mantenimiento de Atlantic, no bajo el cuidado del Condominio. Así, solicitó que se desestime la demanda en su totalidad, debido a que Atlantic es una parte indispensable que nunca fue emplazada³.

¹ Véase, Entrada Núm. 15 de SUMAC.

² Véase, Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 13-16.

³ *Íd.*, pág. 14.

El 9 de agosto de 2022, la señora Zayas Runkel presentó *Oposición a Moción de Desestimación*⁴. Alegó que el Contrato en cuestión tiene fecha de 1 de marzo de 2018 y que el mismo tenía vigencia por un año. Por tanto, aduce que el Contrato no estaba vigente al momento de los hechos ocurridos el 21 de junio de 2020, según alegados en la demanda. Además, la señora Zayas Runkel señaló que, según el Contrato, Atlantic se obligó a proveer mantenimiento y supervisión del estacionamiento, lo cual considera que no se extiende a arreglar condiciones estructurales, tal como en este caso, en donde existe un hoyo y/o desnivel en el paseo peatonal. Por último, argumentó que, la alegación de parte indispensable al amparo de la Regla 10.2(6) de Procedimiento Civil⁵ es un mero subterfugio por parte del Consejo de Titulares para evadir responsabilidad sobre un desperfecto estructural y/o vicio de construcción en su propiedad.

Evaluada las posturas de ambas partes, el 11 de agosto de 2022, el TPI emitió y notificó *Resolución*⁶ en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por el Consejo de Titulares.

Posteriormente, el 23 de agosto de 2022, el Consejo de Titulares presentó ante el TPI una *Moción en Solicitud para Presentar Demanda Contra Tercero*⁷. En síntesis, adujo que bajo los criterios de la Regla 12.1 de las Reglas de Procedimiento Civil⁸, Atlantic tiene el control y mantenimiento en el área donde se alega que ocurrió la caída de la señora Zayas, por lo que solicita presentar demanda contra tercero.

⁴ *Íd.*, págs. 23-30.

⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁶ Véase, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 31.

⁷ *Íd.*, pág. 33-35.

⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 12.1.

El 24 de agosto de 2022, el TPI emitió y notificó una *Orden*⁹, mediante la cual declaró que “[n]o se autoriza en esta etapa de los procedimientos” la *Moción en Solicitud para Presentar Demanda Contra Tercero* presentada por el Consejo de Titulares.

Así las cosas, el 26 de agosto de 2022, el Consejo de Titulares presentó una *Moción de Reconsideración*¹⁰ en la cual solicitó al TPI que reevaluara la *Resolución* emitida el 11 de agosto de 2022 y procediese a desestimar la demanda por falta de parte indispensable y/o, en la alternativa, reconsiderase la *Resolución* emitida el 24 de agosto de 2022 y le permitiese presentar demanda contra tercero. El 21 de septiembre de 2022, el foro primario emitió y notificó una *Resolución*¹¹ en la cual declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración presentada por el Consejo de Titulares.

Inconforme, el 12 de octubre de 2022, el Consejo de Titulares presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN, AL CONTINUAR LOS PROCEDIMIENTOS SIN LA PRESENCIA DE UNA PARTE INDISPENSABLE.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN, AL NO PERMITIR PRESENTAR UNA DEMANDA CONTRA TERCERO PARA INCLUIR A UNA PARTE INDISPENSABLE EN EL PLEITO.

El 20 de octubre de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual concedimos a la señora Zayas Runkel un término de diez (10) días para expresar su posición. El 31 de octubre de 2022, la recurrida presentó una *Moción en Cumplimiento de Resolución y Solicitud de Desestimación de Recurso*. El 2 de noviembre de 2022, el Consejo de Titulares presentó su posición en torno a la solicitud de desestimación. Así, el 13 de diciembre de 2022, emitimos una *Resolución* en la cual declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada el 31 de octubre de 2022 por la recurrida.

⁹ Véase, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 36.

¹⁰ *Íd.*, págs. 37-43.

¹¹ *Íd.*, pág. 1.

Posteriormente, el 21 de diciembre de 2022, la recurrida presentó su *Oposición a Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia ante nos.

II.

-A-

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario que permite que un tribunal de mayor jerarquía revise las determinaciones¹² de un foro inferior¹³. Esta facultad discrecional de los tribunales apelativos, para expedir o denegar un recurso de *certiorari*, está limitada por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico¹⁴, que establece cuáles asuntos interlocutorios serán revisables.

Esta norma procesal faculta nuestra intervención en situaciones determinadas. En específico, 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 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser

¹² “[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019).

¹³ *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

¹⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales¹⁵.

Una vez el tribunal apelativo determina que la resolución interlocutoria es revisable según la Regla 52.1, *supra*, procede su evaluación al amparo de otros parámetros. Así pues, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros¹⁶. Al ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones señala los criterios que para ello debemos considerar¹⁷. Éstos 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 causa 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.

Este recurso debe ser utilizado con cautela y por razones de peso¹⁸. Solo procede “cuando no existe un recurso de apelación o cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario”, o en aquellos casos en los que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado¹⁹.

¹⁵ Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. Véase *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

¹⁶ Véase *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019).

¹⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

¹⁸ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 918 (2009).

¹⁹ *Íd.*

Nuestro ordenamiento judicial ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto²⁰. Esta norma de deferencia también aplica a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo²¹.

Un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. No obstante, “[a]l denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión”²².

-B-

Dispone el derogado Código Civil de Puerto Rico, en su Artículo 1206, que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio²³.” También se concretiza cuando concurren los siguientes requisitos: consentimiento de los contratantes; el objeto cierto; y la causa de la obligación, Art. 1213

²⁰ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

²¹ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

²² 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

²³ 31 LPRA sec. 3371. El referido Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, 31 LPRA ant. sec. 1 *et seq.*, fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, para fines del presente caso, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

del Código Civil²⁴. Añade que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”, Art. 1044 del Código Civil²⁵. En todo caso, “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”²⁶.

En Puerto Rico, además, rige el principio de la autonomía de la voluntad en todas las etapas de la contratación. Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse²⁷. La aludida norma está recogida por el Artículo 1207 del derogado Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”²⁸. Por otra parte, el Artículo 1233 del Código Civil²⁹, establece que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

De igual modo, en torno a la interpretación de los contratos, nuestro ordenamiento civil establece que, “[s]i los términos de los contratos son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se atenderá al sentido literal de sus cláusulas”³⁰. De surgir controversia sobre “la voluntad o intención de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales, deberá recurrirse a evidencia extrínseca para juzgarla, utilizando principalmente los actos anteriores, coetáneos y

²⁴ 31 LPRA sec. 3391.

²⁵ 31 LPRA sec. 2994.

²⁶ 31 LPRA sec. 3375.

²⁷ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

²⁸ 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 724 (2001).

²⁹ 31 LPRA sec. 3471.

³⁰ 31 LPRA sec. 3471.

posteriores de los contratantes, el uso o costumbre y demás circunstancias indicativas de la intención contractual, incluyendo la ocasión, las circunstancias, las personas y el acuerdo que se intentó llevar a cabo”³¹.

-C-

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil³², regula lo concerniente a la acumulación de una parte indispensable. En específico, la citada regla establece que: “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada”.

Cónsono con lo anterior, una parte indispensable se ha definido como:

[A]quella que tiene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia³³.

El interés de la parte en el litigio debe ser de “[...] tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”³⁴. Asimismo, el interés debe ser real e inmediato, y no cimentado en especulaciones ni en eventos futuros³⁵.

La Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, pretende: (i) proteger las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso; (ii)

³¹ 31 LPRÁ secs. 3472 y 3477; *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 518-519 (2007), que cita a: *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713 (2006); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001).

³² 32 LPRÁ Ap. V, R. 16.1.

³³ *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014).

³⁴ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Véase, además, *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, *supra*.

³⁵ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*.

emitir una determinación completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos³⁶.

-D-

Las Reglas de Procedimiento Civil codifican la demanda contra tercero en la Regla 12.1³⁷. Al respecto, la regla expresa lo siguiente:

La parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y que sea o pueda ser responsable a la parte demandada por la totalidad o parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.

Nuestro más alto foro ha establecido que el propósito de esta norma es establecer un mecanismo para facilitar la resolución pronta y económica de pleitos múltiples que puedan surgir de unos mismos hechos³⁸. Este tipo de acción no crea, extiende o limita derechos sustantivos, sino que acelera su dilucidación³⁹.

El Tribunal Supremo ha establecido que “la reclamación contra tercero sólo procede cuando la responsabilidad de ese tercero sea contingente al resultado de la acción principal *o cuando el tercero le sea secundaria o directamente responsable al demandante*”⁴⁰.

III.

En su recurso, el Consejo de Titulares nos solicita la revocación de la *Resolución* mediante la cual el TPI denegó su solicitud de presentar demanda contra tercero e incluir a Atlantic como una parte indispensable. El peticionario expone que el TPI incidió al no permitir que Atlantic estuviese en el pleito por ser este quien tenía el control y mantenimiento del área donde ocurrió el

³⁶ *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, supra; *Aponte v Román*, 145 DPR 477, 484 (1998).

³⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 12.1.

³⁸ *S.L.G. Szendrey v. Hospicare, Inc.*, 158 DPR 648, 653 (2003); *Camaleglo v. Dorado Wings, Inc.*, 118 D.P.R. 20 (1986).

³⁹ *S.L.G. Szendrey v. Hospicare Inc.*, 158 DPR 648 (2003), supra.

⁴⁰ *S.L.G. Szendrey v. Hospicare Inc.*, supra; *General Accident Insurance Co. v. Ramos Díaz*, 148 DPR 523, 534 (1999).

alegado incidente, esto conforme al contrato otorgado entre el Consejo de Titulares y Atlantic.

Por su parte, la señora Zayas Runkel argumenta que, el contrato incluido en la *Moción de Desestimación* presentada por el Consejo de Titulares tiene fecha de 1 de marzo de 2018 y el mismo solo es vigente por un año, entiéndase hasta el 1 de marzo de 2019. La recurrida arguye que la fecha de los hechos es 21 de junio de 2020. Conforme a ello, alega que el contrato no estaba vigente al momento de los hechos. Además, arguye que el contrato de servicio entre el Consejo de Titulares y Atlantic es sobre mantenimiento y supervisión del estacionamiento. Alega que de una lectura del contrato no existe cláusula, que obligue a Atlantic arreglar condiciones estructurales, tal como en este caso, en donde existe un hoyo y/o desnivel en el paseo peatonal. Adelantamos que no le asiste la razón a la recurrida. Veamos.

Tras un análisis del recurso ante nuestra consideración, encontramos que de una lectura literal del contrato entre el Consejo de Titulares y Atlantic surge que el contrato tiene dos cláusulas relacionadas con la controversia ante nuestra consideración. La cláusula cuarta del contrato de arrendamiento dispone que “[l]as partes acuerdan que la parte arrendadora sesenta (60) días previo a la finalización de este contrato deberá notificar su intención de no renovar el mismo. En caso de no realizarse dicha notificación, el presente contrato quedará automáticamente renovado bajo las mismas cláusulas y condiciones del presente”⁴¹. No surge en el expediente ante nos que el Consejo de Titulares y Atlantic hubiesen presentado comunicación sobre la intención de no renovar el contrato.

⁴¹ Véase, Apéndice del recurso de *certiorari*, Contrato de Arrendamiento de Estacionamiento, cláusula cuarta, pág. 18.

Por otro lado, referente a si el contrato de servicio entre el Consejo de Titulares y Atlantic es uno de mantenimiento y supervisión del estacionamiento que no aborda las situaciones de arreglar condiciones estructurales, la cláusula decimoséptima del contrato dispone que “[e]l arrendatario se obliga y compromete a no efectuar alteraciones o variaciones estructurales en el área de estacionamiento sin antes obtener el consentimiento escrito del arrendador”⁴². Así pues, existe una cláusula que dispone que Atlantic puede realizar alteraciones estructurales con la condición de obtener el consentimiento del Consejo de Titulares.

Conforme al derecho antes expuesto, dado a la importancia de una parte indispensable, el efecto de no acumularla podría conllevar la desestimación del pleito o la nulidad de la sentencia. Por ello, tras evaluar los intereses envueltos de este caso, disponemos que Atlantic es una parte indispensable en el pleito y ordenamos al TPI permitir la demanda contra tercero solicitada por el Consejo de Titulares.

IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, expedimos el auto *certiorari*, revocamos la Resolución impugnada y devolvemos el caso al TPI para la continuación de los procedimientos conforme a lo establecido en esta Sentencia.

Notifíquese.

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

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

⁴² *Íd.*, Cláusula decimoséptimo, pág. 20.