

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JUAN ALBERTO TADEO
ALBORS DE
LAHONGRAIS, SU
ESPOSA ISABEL
CRISTINA BOBONIS
ZEQUEIRA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Demandante-Peticionario

Vs.

NORTH 112, LLC

Demandado-Recurrido

Vs.

DORADO BEACH
PROPERTY OWNERS'
ASSOCIATION

Terceros Demandados

KLCE202300150

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil Núm.

BY2018CV03845

Sala: 402

SOBRE: SENTENCIA
DECLARATORIA,
INJUNCTION
PERMANENTE,
VIOLACIONES A
SERVIDUMBRES EN
EQUIDAD, DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de marzo de 2023.

El 17 de febrero de 2023, el Sr. Juan Alberto Tadeo Albors de Lahongrais, su esposa, la Sra. Isabel Cristina Bobonis Zequeira y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, el matrimonio Albors-Bobonis o los peticionarios) comparecieron ante nos mediante *Petición de Certiorari* y solicitaron la revisión de una *Resolución* que se emitió y notificó el 2 de febrero de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI determinó que North 112, LLC (North 112 o recurrido) había levantado oportunamente la defensa de consentimiento en su alegación responsiva.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **denegamos** expedir el recurso presentado.

I.

El 29 de octubre de 2018, los peticionarios, quienes son residentes de la Urbanización Dorado Beach Estates, incoaron ante el TPI una *Demanda* contra North 112, quien también es propietario de un inmueble de la referida urbanización.¹ En esencia, adujeron que el recurrido estaba violentado varias disposiciones de una servidumbre en equidad que gravaba las edificaciones de ese complejo residencial. Específicamente, arguyeron que North 112 se proponía a construir una estructura residencial con más de dos (2) pisos, en un inmueble gravado por una servidumbre en equidad que prohíbe realizar ese tipo de obra.

En respuesta, el 11 de febrero de 2019, el recurrido presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*.² Mediante esta, negó una serie de alegaciones presentadas por el matrimonio Albors-Boboni; levantó sus respectivas defensas afirmativas; solicitó la desestimación de la *Demanda*; presentó una acción en daños contra los peticionarios y solicitó una orden de acceso a una servidumbre para poder conectar el servicio de acueductos y alcantarillados.

Tras varios años de litigio, el 17 de noviembre de 2022, el matrimonio Albors-Boboni presentó una *Moción en solicitud de Orden*.³ Mediante esta, los peticionarios argumentaron que North 112 planteó, por primera vez en todo el proceso, la defensa de consentimiento a la construcción en el *Informe con Antelación a Juicio*, sometido por las partes el 3 de noviembre de 2022.⁴ Sostuvo que, al no haber levantado esta defensa en la contestación a la demanda, esta había sido renunciada. En respuesta, el 8 de diciembre de 2022, North 112 presentó la *Oposición a “Moción en Solicitud de Orden” SUMAC DOC. 137*.⁵ El recurrido sostuvo que la defensa de consentimiento en efecto

¹ Véase, pág. 96 del apéndice del recurso.

² Íd. pág. 84.

³ Íd. pág. 13.

⁴ Íd. pág. 22.

⁵ Íd. pág. 5.

se había planteado oportunamente a través de la defensa afirmativa número 5 de su alegación responsiva, la cual lee como sigue:

Las servidumbres en equidad (escrituras núms. 257 y 556) han quedado modificadas por: (i) **acuerdo de facto entre los residentes interesados y/o porque asilo ha permitido la Asociación de Residentes y su Junta**; y/o (ii) renuncia y/o abandono de los propietarios que recibían los beneficios de la restricción; y/o (iii) por cambios radicales en el vecindario.⁶ (Énfasis suplido)

Así las cosas, el 2 de febrero de 2023, el TPI emitió una *Resolución* en la cual concluyó que North 112 levantó la defensa de consentimiento de manera oportuna en el precitado párrafo. Inconforme con el dictamen, el 17 de febrero de 2023, el matrimonio Albors-Boboni presentó el recurso de epígrafe y formuló el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TPI AL HABER DETERMINADO QUE EL RECURRIDO PRESENTÓ LA DEFENSA DE CONSENTIMIENTO EN SU CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Atendido el recurso, el 21 de febrero de 2023, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte recurrida hasta el 27 de febrero de 2023 para presentar su postura en cuanto al recurso. Oportunamente, la parte recurrida presentó una *Oposición a que se Expida el Auto de Certiorari* y negó que el TPI hubiese cometido el error que la parte peticionaria le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración. Veamos.

II.

-A-

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163, 174 (2020). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional. *Íd.*, pág.175. Esta discreción se define

⁶ *Íd.* pág. 91.

como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial esta inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56 (Remedios Provisionales) y la Regla 57 (*Injunction*) de las Reglas de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo y; (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios probatorios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por su parte, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró*, supra, pág. 335. La norma vigente es que los tribunales apelativos podremos intervenir con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

III.

Previo a atender la controversia ante nos, es importante mencionar que conforme a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, este Tribunal tiene jurisdicción para atender el presente recurso toda vez que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Sin embargo, y a pesar de que este es susceptible de revisión, de conformidad con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, determinamos denegar su expedición.

En su único señalamiento de error, la parte peticionaria argumentó que el TPI erró al resolver que el recurrido presentó la defensa de consentimiento en su contestación a la demanda.

Luego de examinar los argumentos esgrimidos por el peticionario a la luz de los criterios de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no identificamos razón por la cual este Foro deba intervenir con el dictamen recurrido. Ello, ya que no se configura ninguna de las situaciones que allí se contemplan. Recordemos que nuestro

ordenamiento jurídico nos brinda la discreción de intervenir en aquellos dictámenes interlocutorios en los que el TPI haya sido arbitrario, cometido un craso abuso de discreción o cuando, de la actuación del foro, surja un error en la interpretación o la aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Reiteramos que en el recurso que aquí atendemos no se nos ha demostrado que haya alguno de estos escenarios.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **denegamos** el recurso de *certiorari*.

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