

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ERMELINDA RIVERA
RAMOS Y OTROS

Recurrida

v.

SCI PUERTO RICO Y
OTROS

Peticionaria

TA2026CE00727

CERTIORARI
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil núm.:
CG2024CV04217

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente el juez Hernández Sánchez, el juez Rivera Torres y el juez Marrero Guerrero.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de agosto de 2026.

Comparece ante este tribunal apelativo, SCI Puerto Rico (SCI o la peticionaria) mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe solicitándonos que revisemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), el 30 de abril de 2026, notificada el mismo día. Mediante este dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la *Moción de Sentencia Sumaria* instada por la peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

I.

El 13 de noviembre de 2025, la Sra. Ermelinda Rivera Ramos (señora Rivera Ramos), el Sr. Jován Israel Rivera Díaz (señor Rivera Díaz) y el Sr. Héctor Luis Rivera Ayala (señor Rivera Ayala) (en conjunto, los recurridos) presentaron una demanda sobre *injunction*, sentencia declaratoria, y daños y perjuicios en contra de SCI.¹ En esta alegaron, que la señora Rivera Ramos era propietaria

¹ Véase, el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC TPI), Entrada núm. 1.

de un terreno afectado por unas servidumbres recíprocas, las cuales constaban en escritura pública y fueron otorgadas por los anteriores dueños de los terrenos, Empresas Stewart-Funeraria Parque de Luz y el matrimonio compuesto por el Sr. Luis Antonio Pérez y la señora Rivera Ramos. Arguyeron que SCI, unilateralmente, dejó sin efecto dichas servidumbres al colocar una verja entre las parcelas. Dicha acción alegadamente provocó que quedaran enclavados varios estacionamientos pertenecientes a los locales comerciales de los recurridos, lo que a su vez obstruyó el paseo peatonal y causó el menoscabo de su derecho propietario.

Añadieron que SCI no solicitó la cancelación de las referidas servidumbres recíprocas al Registro de la Propiedad, ni poseía la anuencia de los recurridos para la construcción de la verja. Además, indicaron que la señora Rivera Ramos presentó la Querella 2024-SRQ-301856 ante el Municipio Autónomo de Caguas en relación con la construcción de la verja. No obstante, esta no había sido atendida. A tales efectos, solicitaron al TPI que ordenara la demolición de la referida verja y emitiera una sentencia declaratoria que hiciera valer la servidumbre recíproca. Además, petitionaron se les satisficiera una suma global de \$90,031.81 por daños, más \$10,000 por honorarios de abogado.

Tras varios incidentes procesales, el 18 de febrero de 2025, SCI presentó su *Contestación a la Demanda*.² En síntesis, negó las alegaciones en su contra y sostuvo que las servidumbres objeto del pleito habían quedado extintas. Asimismo, presentó una *Reconvención* para que se dictara sentencia declaratoria, fundamentada en dicha extinción.³ Alegó que el gravamen terminó debido a que uno de los negocios originales cesó operaciones y fue reemplazado por negocios incompatibles con la servidumbre

² SUMAC TPI, Entrada núm. 22.

³ SUMAC TPI, Entrada núm. 21.

recíproca. Expuso, además, que la servidumbre concluyó porque mediante carta notificó a los recurridos su intención de no renovarla, al amparo de lo acordado en la escritura pública. Por lo anterior, solicitó la concesión de costas, gastos y honorarios de abogado.

Así las cosas, en la misma fecha, la peticionaria presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.⁴ Allí sostuvo que la servidumbre recíproca quedó extinta por el incumplimiento de la condición pactada en la sección de términos y condiciones del título constitutivo. Añadió, como causa de extinción independiente, el vencimiento del plazo establecido para la duración de la servidumbre sin que esta fuese renovada.

En ese sentido, sostuvo que la servidumbre recíproca se constituyó sobre una porción de los terrenos pertenecientes al Sr. Luis Antonio Pérez Hernández y la señora Rivera Ramos, y sobre una porción del terreno perteneciente a Empresas Stewart. Arguyó que la servidumbre quedó extinta, por virtud del Artículo 482 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1681, y del Artículo 964 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 8561, debido a que esta era una temporal y se cumplió su condición resolutoria.

En específico, indicó que no hay controversia en cuanto a que, en la escritura, las partes pactaron que se daría por terminada la servidumbre si uno de los negocios que operaban fuera discontinuado y en su lugar se estableciera otro negocio distinto. Señaló que la cafetería que existía, al momento de otorgarse la escritura, dejó de operar y que, en su lugar, se estableció una barra, luego una tienda y, actualmente, un club de nutrición, el cual alegó que daba clases de ejercicio en el estacionamiento. También precisó

⁴ SUMAC TPI, Entrada núm. 23.

que ninguno de los negocios antes mencionados era compatible con la funeraria.

Asimismo, señaló que no existe controversia respecto a que, según lo dispuesto en la escritura, la servidumbre tenía un término de duración de diez (10) años. A su vez argumentó, que dicho término se renovaría automáticamente por plazos iguales, a menos que el propietario del predio sirviente notificara lo contrario al propietario del predio dominante antes del vencimiento del vigente en ese momento. Arguyó que dicho plazo se cumplió sin haber sido renovado. Explicó que el primero de diez (10) años comenzó en febrero de 1994 y finalizó en febrero de 2004, el segundo inició en febrero de 2004 y concluyó en febrero de 2014, y el tercer plazo transcurrió desde febrero de 2014 hasta febrero de 2024. No obstante, sostuvo que, previo al vencimiento del tercer plazo, le notificó por escrito a los recurridos que no se entendería renovada o extendida la referida servidumbre por un nuevo periodo.

A tales efectos, afirmó que procedía la desestimación del pleito con la correspondiente concesión de costas y honorarios de abogado, además, de que se emitiera una sentencia declaratoria en la que se ordenara la cancelación de la servidumbre y se expidieran los mandamientos correspondientes dirigidos al Registrador de la Propiedad para su cancelación.

Acompañó su escrito con declaraciones juradas, con la escritura de la servidumbre y con las cartas cursadas por las partes. En específico, incluyó una carta enviada el 24 de enero de 2024 por la Sra. Yaditza Cruz, *Location Manager* de la Funeraria Parque de Luz, a los recurridos y al Sr. Luis Antonio Pérez Hernández.⁵ Además, de una misiva remitida el 12 de abril de 2023 por el señor Rivera Ayala a la Lcda. Melissa Hernández Carrasquillo.⁶

⁵ SUMAC TPI, Entrada núm. 23, Anejo *Exhibit 7 -Carta 24 de enero de 2024*.

⁶ SUMAC TPI, Entrada núm. 23, Anejo *Exhibit 6 -Carta 29 de marzo de 2023*.

Así las cosas, el 24 de marzo de 2025, los recurridos presentaron su *Oposición a “Solicitud de Sentencia Sumaria”*.⁷ En síntesis, alegaron que aún existían controversias que requerían ser adjudicadas en un juicio en su fondo. Señalaron, entre otros asuntos, que SCI interpretó erróneamente la frase “on a temporary basis”, pues esta no se refiere a la duración de la servidumbre, sino al uso temporal de los espacios de estacionamiento dentro de la servidumbre. Al respecto, añadieron que en la escritura de servidumbre se había dispuesto que la misma se renovaría automáticamente cada diez (10) años, salvo acuerdo expreso en contrario entre las partes. Arguyeron que ello confirma que dicha servidumbre no era una de naturaleza temporal, sino un derecho permanente inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a la cláusula sobre la extinción de la servidumbre por la sustitución del negocio por otro de naturaleza distinta, alegaron que han mantenido negocios compatibles con la finalidad de la servidumbre. Sostuvieron que el negocio original no cesó operaciones, sino que estos evolucionaron.

Por otra parte, arguyeron que la servidumbre no puede ser cancelada unilateralmente sin que medie su consentimiento y sin que cumpla con los procedimientos legales establecidos. Plantearon que debido a que la servidumbre consta inscrita en el Registro de la Propiedad, es necesario que se lleve a cabo un proceso formal, como ello no se ha dado, la servidumbre no quedó extinta. En consecuencia, la construcción de la verja por parte de SCI constituye una obstrucción ilegal.

En cuanto a la carta enviada por la Sra. Yaditza Cruz con relación a la servidumbre, alegaron que no constituía una notificación válida de no renovación. Sostuvieron que, por el

⁷ SUMAC TPI, Entrada núm. 39.

contrario, esta representó una aseveración unilateral e imperativa la cual no tiene efectos jurídicos para cancelar los derechos adquiridos por las partes. Añadieron que la notificación de no renovación debió emitirse previo al vencimiento del periodo vigente y no después de haber continuado con la renovación automática.

Agregaron que la carta enviada por el señor Rivera Ayala, y que la peticionaria incluyó en su moción, no constituyó una admisión de su parte sobre la extinción de la servidumbre; sino que, con ella, procuraron un diálogo para resolver las controversias existentes y reafirmar la vigencia de dicho derecho. No obstante, sostuvieron que la sentencia declaratoria no es el mecanismo procesal adecuado para resolver esta controversia. Por consiguiente, concluyeron que existían controversias reales de hechos que impedían resolver las controversias por la vía sumaria. En su escrito no incluyeron documentos o declaraciones juradas para sostener su posición.

Luego de varios incidentes procesales⁸ y evaluados los escritos de las partes, el 30 de abril de 2026, el TPI emitió y notificó la *Resolución* recurrida declarando *No Ha Lugar* a la moción de sentencia sumaria presentada por la peticionaria.⁹ En el dictamen, el foro primario estableció los siguientes como hechos que no están en controversia:

1. La codemandante Ermelinda Rivera Ramos es mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Caguas, Puerto Rico.
2. La codemandante Ermelinda Rivera Ramos es dueña de una propiedad que ubica en Villa Criollos, Calle Acerola B-13, Caguas, Puerto Rico.
3. El codemandante Jován Israel Rivera Díaz es mayor de edad, comerciante y vecino de Juncos, Puerto Rico.
4. El codemandante Héctor Luis Rivera Ayala es mayor de edad, comerciante y vecino de Juncos, Puerto Rico.

⁸ Lo cual incluyó la *Sentencia* emitida por un Panel hermano en el caso de epígrafe KLCE202500508. Mediante esta, se revocó la *Resolución* emitida por el TPI, véase SUMAC TPI, Entrada núm. 43, y se ordenó al TPI emitir una nueva resolución que cumpliera con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

⁹ SUMAC TPI, Entrada núm. 70. Énfasis nuestro.

5. La codemandada SCI Puerto Rico es una sociedad civil constituida bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

6. SCI Puerto Rico se conocía antes como Empresas Steward-Funerarias.

7. SCI Puerto Rico es la actual dueña y administradora de la Funeraria Parque De Luz.

8. La Funeraria Parque De Luz está localizada en Villa Los Criollos, Calle Acerola B-14, Caguas, Puerto Rico.

9. El 8 de febrero de 1994, el Señor Luis Antonio Pérez Hernández y la codemandante Ermelinda Rivera Ramos, y Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc., comparecieron ante el Notario Público Juan Agustín Rivero y otorgaron la Escritura Pública Núm. Siete (17) titulada "Deed of Reciprocal Easements".

10. Bajo la Escritura de Servidumbre Recíproca se constituyó una servidumbre recíproca entre dos (2) fincas, que serían tanto fincas dominantes como fincas sirvientes a la vez.

11. Específicamente, en la Escritura de Servidumbre Recíproca se estableció: (1) que el señor Pérez y la codemandante Rivera eran dueños de la finca número 32,622 inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas y (2) que Empresas Stewart-Funerarias era la dueña de la finca 40,511 inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas.

12. En la Escritura de Servidumbre Recíproca también se hizo constar:

1. que la Parcela de los Pérez-Rivera y la Parcela de Empresas Stewart son contiguas.

2. que en la Parcela de los Pérez-Rivera, el señor Pérez y la codemandante Rivera operaban una floristería y una cafetería, mientras que en la Parcela de Empresas Stewart, Empresas Stewart-Funerarias operaba una funeraria, y dichos negocios se consideraban negocios complementarios cada uno.

13. La porción de la Parcela de los Pérez-Rivera que estaba afectada por la servidumbre recíproca a favor de Empresas Stewart-Funerarias aparece descrita en la Cláusula NOVENA de la Escritura de Servidumbre Recíproca.

14. La porción de la Parcela de Empresas Stewart que estaba afectada por la servidumbre recíproca a favor del señor Pérez y la codemandante Rivera aparece descrita en la Cláusula DÉCIMA de la Escritura de Servidumbre Recíproca.

15. En la Cláusula UNDÉCIMA de la Escritura de Servidumbre Recíproca se establecen los Términos y Condiciones aplicables a la servidumbre recíproca.

16. Dentro de los Términos y Condiciones de la Escritura de Servidumbre Recíproca, las partes pactaron lo siguiente:

-----One. The purpose of the easement is the passage of persons and vehicles and the parking of vehicles in the easement area, on a temporary basis, for the clients of the perspective dominant tenement.

-----Two. Except as otherwise stated below, the term of the easement in each case shall be ten (10) years commencing on the date hereof, automatically renewable for additional periods of then (10) years **unless otherwise notified by the owner of the servant tenement to the owner of the dominant tenement prior to the expiration of the then current term. The term of each easement shall terminate immediately upon the termination of the operation of the business currently operated on the respective dominant tenement.** In the case of Pérez, in the event only one of the two businesses currently operated by it is discontinued, the easement over the Stewart Easement Area will only terminate at such time as a business, different from the discontinued business and the other business currently being operated by Pérez, commences operations in the premises formerly occupied by the discontinued business. (Énfasis nuestro)

17. La Escritura de Servidumbre Recíproca fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas sobre las fincas número 32,622 y 40,511.

18. En la Parcela de los Pérez-Rivera se operaba originalmente una cafetería y una floristería que eran negocios complementarios a la funeraria que operaba Empresas Stewart-Funerarias en la Parcela de Empresas Stewart.

19. La funeraria que operaba Empresas Stewart-Funerarias en la Parcela de Empresas Stewart era Funeraria Parque de Luz.

20. La cafetería en la Parcela de los Pérez-Rivera cesó operaciones o dejó de operar.

21. En los Términos y Condiciones de la Escritura se estableció que el plazo o la duración de la servidumbre recíproca sería por un término de 10 años que sería renovado por términos adicionales de 10 años, a menos que el propietario del predio sirviente notificara lo contrario al propietario del predio dominante antes del vencimiento del plazo que estuviese vigente en ese momento.

22. Los términos de duración de la servidumbre recíproca, por plazo de 10 años, corrieron o se suponen que hubiese corrido de febrero de 1994 a febrero de 2004, de febrero de 2004 a febrero de 2014 y de febrero de 2014 a febrero de 2024.

Asimismo, esbozó que existía controversia respecto a los siguientes asuntos:

1. Comunicaciones y/o negociaciones **habidas entre las partes originales, entiéndase Luis Antonio Pérez Hernández y la codemandante Ermelinda Rivera**

Ramos y Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc., relacionados a la extensión y alcance de las servidumbres a ser establecidas en sus respectivas parcelas.

2. **Comunicaciones y/o negociaciones habidas entre las partes originales, entiéndase Luis Antonio Pérez Hernández y la codemandante Ermelinda Rivera Ramos y Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc., relacionados a la cancelación y/o extinción de las servidumbres.**

3. **Negociación entre las partes, si alguna, con relación a cambio de dueño en alguna de las parcelas.**

4. Notificación, si alguna, realizada por Luis Antonio Pérez Hernández y la codemandante Ermelinda Rivera Ramos con relación a cambios en el local que originalmente era operado como una cafetería, incluyendo cambio de uso y de inquilinos.

5. Respuesta o comunicación, si alguna, de parte de Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc. y/o SCI Puerto Rico con relación a los cambios en los locales de los demandantes.

6. **Comunicación entre las partes relacionadas a la renovación automática de los servicios, si alguna, cuando se acercaba** la fecha de vencimiento del término de diez (10) años.

7. Notificación de intención de no renovación, si alguna, realizada por Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc. y/o SCI Puerto Rico anterior a la comunicación escrita sobre la terminación de la misma.

8. Notificación de SCI Puerto Rico, si alguna, sobre el establecimiento y construcción de la verja. (Énfasis nuestro)

En desacuerdo con dicha determinación, el 15 de mayo de 2026, SCI presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de la Resolución Dictada el 30 de abril de 2026*¹⁰ la cual fue declarada *No Ha Lugar* el 18 de mayo siguiente.¹¹

Aún inconforme, SCI acude ante este foro intermedio mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe imputándole al foro primario la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EXISTÍAN CONTROVERSIAS DE HECHOS MATERIALES QUE IMPEDÍAN RESOLVER LA EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE RECÍPROCA POR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO PARA SU DURACIÓN.

ERRÓ EL TPI AL NO APLICAR EL ARTÍCULO 482 DEL CÓDIGO CIVIL DE 1930 (ACTUAL ARTÍCULO 964 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO DE 2020) A LOS HECHOS INCONTROVERTIDOS CONSIGNADOS EN SU PROPIA RESOLUCIÓN Y CONFORME A LA PRUEBA SOMETIDA.

¹⁰ SUMAC TPI, Entrada núm. 72.

¹¹ SUMAC TPI, Entrada núm. 73.

ERRÓ EL TPI AL IDENTIFICAR COMO “HECHOS EN CONTROVERSA” ASUNTOS QUE CONSTITUYEN CUESTIONES DE DERECHO Y NO HECHOS ESENCIALES Y PERTINENTES BAJO LA REGLA 36 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ERRÓ EL TPI AL NO DAR POR ADMITIDOS TODOS LOS HECHOS DE LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA QUE NO FUERON CONTROVERTIDOS POR LOS RECURRIDOS CONFORME REQUIERE LA REGLA 36.3 (B), (C) Y (D) DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

El 9 de junio de 2026, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte recurrida hasta el 18 de junio de 2026 para expresarse. Además, solicitada una prórroga, se le otorgó hasta el 16 de julio de 2026 para cumplir con lo ordenado. En dicha fecha, la parte recurrida presentó un escrito intitulado *Solicitud de Desestimación y Oposición a Petición de Certiorari*.¹² Así, nos damos por cumplidos.

Analizados los escritos de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Auto de Certiorari

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional disponible para que un tribunal apelativo revise las resoluciones y órdenes interlocutorias de un tribunal de inferior jerarquía. Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Todo recurso de *certiorari* presentado ante este foro apelativo deberá ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Dicha regla limita la autoridad y el alcance de la facultad revisora de este foro apelativo sobre órdenes y resoluciones dictadas por el foro de primera instancia, revisables mediante el recurso de *certiorari*. La referida norma dispone como sigue:

Todo procedimiento de apelación, certiorari, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

¹² El 20 de julio siguiente, la peticionaria presentó una *Moción Informativa en Torno a Planteamiento Jurisdiccional Contenido en la Oposición a Petición de Certiorari*, la cual nos damos por enterados.

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 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 perjudiciales. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. [Énfasis Nuestro].

Por tanto, el asunto que se nos plantea en el recurso de *certiorari* deberá tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Ello, debido a que el mandato de la mencionada regla dispone expresamente que solamente será expedido el auto de *certiorari* para la revisión de remedios provisionales, interdictos, denegatoria de una moción de carácter dispositivo, admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia y 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.

Así, pues, para determinar si debemos expedir un auto de *certiorari* debemos determinar primeramente si el asunto que se trae ante nuestra consideración versa sobre alguna de las materias especificadas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Sin embargo, aun cuando el asunto esté contemplado por dicha

regla, para determinar si procede la expedición de un recurso y poder ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional, debemos acudir a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XII-B, R. 40, que dispone 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.

Estos criterios sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Es decir, que el examen que emplea el foro apelativo no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 176 (2020).

De otra parte, el ejercicio de las facultades del Tribunal de Primera Instancia merece nuestra deferencia, por tanto, solo intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas instancias que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *BBPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 334-335 (2023); *Ramos v. Wal-Mart*, 165 DPR 510, 523 (2006);

Rivera Durán v. Banco Popular de Puerto Rico, 152 DPR 140,155 (2000).

Sentencia Sumaria

En nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de la sentencia sumaria está gobernado por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, la cual autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si, mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba, se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. *Soto y otros v. Sky Caterers*, 2025 TSPR 3, 215 DPR ____ (2025); *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 993 (2024). Mediante esta, se le confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar juicio en su fondo. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Entretanto, la Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, dispone los requisitos de contenido de la moción de sentencia sumaria y de la contestación a esta, entre otras particularidades del procedimiento. Estos requisitos, como los párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, no son un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013).

En un primer plano, mediante el uso del mecanismo discrecional de la sentencia sumaria, se aligera la tramitación de un caso, puesto que, ante la ausencia de controversia de hechos, al tribunal solo le corresponde aplicar el derecho. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). Así, sirve para propiciar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no requieren la celebración de un juicio en su fondo, ya que

lo único que resta es dirimir una o varias controversias de derecho. *Íd.*

Este tipo de resolución procede en aquellos casos en los que no existen controversias **reales y sustanciales** en cuanto a los **hechos materiales y, por lo tanto, lo único que resta es aplicar el derecho**. *Negrón Castro y otros v. Soler Bernardini y otros*, 2025 TSPR 96, 216 DPR ____ (2025); *Consejo Tit. v. Rocca Dev. Corp., et als.*, 215 DPR ___, 2025 TSPR 6 (2025); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). La precitada Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone, en esencia, que para permitir este tipo de adjudicación resulta necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas y cualquier otra evidencia surja que no existe controversia real y sustancial respecto a ningún hecho esencial y pertinente; y en adición, que se deba dictar sentencia sumaria como cuestión de derecho. *Consejo Tit. v. Rocca Dev. Corp., et als.*, *supra*; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, a la pág. 109. En este sentido, solo procede dictarla cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el derecho aplicable y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, a las págs. 109-110.

Es decir, por un lado, al promovente de la moción le toca establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia en cuanto a ningún hecho material, o sea ningún componente de la causa de acción. *Íd.*, a la pág. 110. Por el otro, al oponente le corresponde establecer que existe una controversia que sea real en cuanto a algún hecho material y, en ese sentido, no cualquier duda es suficiente para derrotar la solicitud de sentencia sumaria. *Íd.* Cabe recordar que, en este contexto, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo

con el derecho sustantivo aplicable. *Íd.* Mas específicamente, el oponente debe controvertir la prueba presentada y no debe cruzarse de brazos; pues de lo contrario, se expone a que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se le dicte en contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214-215 (2010). Esto significa que está obligado a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes que demuestran la existencia de una controversia real y sustancial que requiere dilucidarse en un juicio. *Íd.*, a la pág. 215. En este ejercicio, debe presentar declaraciones juradas o documentos que pongan en controversia los hechos alegados por el promovente, recordando que tampoco puede descansar en meras alegaciones, sino que debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa. *Íd.*

No obstante, no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica ni que procederá dictarla obligatoriamente, si existe una controversia legítima sobre un hecho material, ni que corresponderá dictarla a favor de su proponente si no procede en derecho. *Íd.*

Ahora bien, se han establecido ciertas reglas limitantes de la discreción en el uso de la moción de sentencia sumaria. Por un lado, la determinación en cuanto a esta debe guiarse por un principio de liberalidad a favor de la parte que se opone, lo cual persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte cuando existen controversias de hechos legítimas y sustanciales que deben ser resueltas. *Íd.*, a las págs. 216-217. Por el otro, como norma general, los tribunales están impedidos de dictar sentencia sumaria en cuatro instancias: (1) cuando existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) cuando hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) cuando de los propios documentos que acompañan la moción surge que existe una controversia sobre algún hecho material y esencial; o (4) cuando

como cuestión de derecho no procede. *Oriental Bank v. Perapi*, supra, a las págs. 26-27. Dicho esto, cabe indicar que la moción de sentencia sumaria no está excluida en ningún tipo de pleito, puesto que, sin importar cuán complejo sea un pleito, puede dictarse si de una moción de sentencia sumaria bien fundamentada surge que no hay controversia sobre hechos materiales. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, a la pág. 112.

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones, sobre la procedencia de la sentencia sumaria, **debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia**. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, a la pág. 115. En *Meléndez González*, el Tribunal Supremo consignó el siguiente estándar:

“Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en cuanto a que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia **y tampoco adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo**. La revisión del Tribunal de Apelaciones es de *novus* y debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición **cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil**, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

Tercero, **en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente**, el Tribunal de Apelaciones **debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia**. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación se puede hacer en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto y, por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia **aplicó correctamente el Derecho a la controversia.**” (Énfasis nuestro). *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, a las págs. 118-119.

Por último, esta norma ha sido reiterada por nuestro Tribunal Supremo, en donde ha establecido que los foros apelativos nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia al evaluar la procedencia de una **sentencia sumaria**. *Negrón Castro y otros v. Soler Bernardini y otros*, 2025 TSPR 96, 216 DPR ____ (2025); *Soto y otros v. Sky Caterers*, 2025 TSPR 3, 215 DPR ____ (2025); *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 993 (2024); *Birriel Colón v. Econo y otro*, 2023 TSPR 120, 213 DPR 80, 91-92 (2023). Sin embargo, nuestra función se limita a: (1) considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; (2) determinar si existe alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y (3) comprobar si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.* Cónsono a ello, también se ha establecido que los tribunales revisores estamos llamados a examinar el expediente *de novo* de la manera más favorable hacia la parte que se opone a la solicitud de sentencia sumaria en el foro primario y realizando todas las inferencias permisibles a su favor. *Soto y otros v. Sky Caterers*, *supra*; *Birriel Colón v. Econo y otro*, *supra*, a las págs. 91-92.

Servidumbres

La servidumbre ha sido definida como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1631. Al inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se le denomina predio dominante, mientras que el que la sufre se

denomina predio sirviente. *Id.*; *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452, 459 (1993).¹³

Las servidumbres pueden ser divididas en dos clases: las personales y las reales o prediales. Artículo 467 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1633. En lo pertinente, las servidumbres reales o prediales son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquella. *Id.* No se puede constituir una servidumbre real o predial si el predio sirviente pertenece al dueño del predio dominante. Esto porque la misma se concibe como un derecho real limitado sobre una cosa ajena. *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242 (1959). Asimismo, las servidumbres se clasifican, según su origen, como voluntarias y forzosas o legales; según su forma de disfrute, como continuas y discontinuas; por su exteriorización, aparentes y no aparentes, y por la manera de ejercerse o por su contenido, positivas y negativas. *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 123 (1997); véase, además, *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 615 (1974).

Asimismo, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que las servidumbres son recíprocas cuando *cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización*". *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 208 DPR 310, 327 (2021) citando a J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, 1995, T. II, pág. 417. Véase, además, *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra*, pág. 385; *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, *supra*, pág. 312.

Por otra parte, el Código Civil de 1930 también establece el modo de adquirir una servidumbre. Sobre el particular, dispone que

¹³ Destacamos que mediante la Ley núm. 55-2020 se aprobó el nuevo Código Civil de Puerto Rico. No obstante, el contrato mediante el cual se estableció la servidumbre en controversia se otorgó previo a la vigencia del nuevo cuerpo legal. Por lo que, procede la aplicación de las disposiciones del derogado Código Civil de 1930

una servidumbre puede ser adquirida por ley, por título, por prescripción o por signo aparente. Artículos 473 al 477 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1651-1655; véase *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, supra. Como regla general, el derecho de servidumbre se adquiere por título o mediante contrato. Es decir, si faltara un título constitutivo de una servidumbre que no puede adquirirse por prescripción, este únicamente puede ser suplido por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente o por una sentencia. Artículo 476 del Código Civil, *supra*.

Respecto a los modos de extinción de las servidumbres el Art. 482 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1681, dispone que:

Las servidumbres se extinguen:

(1) Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

(2) Por el no uso durante veinte (20) años. Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

(3) Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

(4) Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuere temporal o condicional.

(5) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

(6) Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y del sirviente.

Ahora bien, como es sabido los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, deben constar en escritura pública. Art. 13322 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3453.

En ese sentido, es importante resaltar que las servidumbres adquiridas mediante contrato y clasificadas como voluntarias dependen de la voluntad de los propietarios. Sobre este particular,

cabe destacar que en Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación y, como parte de este principio, las partes 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.” Artículo 1207 Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3372. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850-851 (1991). Así pues, cuando los términos del contrato son claros y no dejan dudas respecto a la intención de las partes, se debe atender al contenido literal de lo allí dispuesto. Art. 1233 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3471. No obstante, el Art. 1234 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3472 dispone que “[p]ara juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.”

Mandato y Jurisdicción

Según hemos expresado anteriormente, el mandato, figura enmarcada dentro de los procesos apelativos judiciales, es el medio que posee un tribunal en alzada para 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 Lay*, 186 DPR 135, 137 (2012); véase, también, *Pueblo v. Serrano Shang*, 201 DPR 643,650 (2018), *Jorge Rivera Camacho v. Publi-Inversiones de Puerto Rico*, 2026 TSPR 54, 218 DPR ____ (2026). El propósito principal del mandato es lograr que el foro inferior actúe de forma consistente. *Mejías Montalvo v. Carrasquillo Martínez*, 185 DPR 288 (2012).

El concepto mandato tiene especial importancia en cuanto a los efectos de índole jurisdiccional que pueda tener su remisión al foro de origen. Esto se debe a que una vez el tribunal en alzada emite su determinación, y **la misma adviene final y firme**, se enviará el mandato correspondiente al foro recurrido. En ese momento es que

el recurso, que estaba ante la consideración del foro revisor, concluye para todos los fines legales, por lo que se entiende que **no es hasta entonces que este pierde jurisdicción** en lo concerniente al asunto. *Colón y otros v. Frito Lay*, supra. (Énfasis nuestro.)

Conforme a lo anterior, el tribunal sujeto a revisión no adquiere jurisdicción nuevamente para poder continuar con los procedimientos y ejecutar los dictámenes de la sentencia en alzada, **hasta tanto reciba el mandato del tribunal revisor**.¹⁴ (Énfasis nuestro.) Es decir, a través del mandato se le devuelve la autoridad para actuar, según lo dispuesto por el tribunal de mayor jerarquía. *Colón y otros v. Frito Lay*, supra.

Entiéndase que por la presentación del recurso apelativo quedan paralizados los procedimientos en el foro de origen, el cual pierde su facultad para atender las controversias planteadas en alzada y no vuelve a adquirir jurisdicción sobre ellas hasta que el tribunal revisor remita el mandato correspondiente. Esto tiene el efecto ineludible de anular toda actuación que lleve a cabo el foro revisado, luego de que los asuntos se hayan paralizado y previo a recibir el mandato. *Colón y otros v. Frito Lay*, supra, 138. Así pues, el mandato tiene una función dual que afecta la jurisdicción del tribunal de menor jerarquía. La función consiste en revestirle nuevamente con autoridad sobre el caso, mientras que le permite disponer de este conforme a las directrices impartidas por la resolución o sentencia concernida. *Id.*

Una vez recibido el mandato, lo resuelto por el tribunal apelativo constituye la ley del caso y el tribunal inferior debe circunscribirse a cumplir con lo ordenado por el foro de mayor

¹⁴ Véase, *Jorge Rivera Camacho v. Publi-Inversiones de Puerto Rico*, supra, a la pág. 9; *Pueblo v. Pérez*, 159 DPR 554, 564 (2003); *Pueblo v. Tribunal de Distrito*, 97 DPR 241, 246 (1969).

jerarquía. *Rosso Descartes v. BGF*, 187 DPR 184, 192 (2012); *Estado v. Ocean Park Development Corp.*, 79 DPR 158, 173 (1956).

III.

La peticionaria señaló que erró el TPI al concluir que existen hechos en controversia que impiden resolver la controversia por la vía sumaria. Asimismo, indicó que actuó incorrectamente el foro primario al no aplicar el Artículo 482 del Código Civil de 1930, *supra* (actual Artículo 964 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, *supra*), a los hechos y conforme a la prueba presentada. Añadió que el tribunal revisado incidió al identificar ciertos hechos en controversia, los cuales alega que son cuestiones de derecho y no de hechos. Además, sostuvo que erró el foro *a quo* al no dar por admitidos todos los hechos que no fueron controvertidos conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por su parte, los recurridos en apretada síntesis plantean que el foro recurrido no incidió al denegar el resolver el asunto ante su consideración por la vía sumaria, pues aun existían hechos materiales en controversia. Asimismo, sostuvieron que esta *Curia* no tenía jurisdicción para atender el recurso presentado, toda vez que alegan no se notificó adecuadamente el mandato, que daba lugar a que se emitiera la *Resolución* recurrida.

Sabido es que ante la situación en la que un tribunal carece de autoridad para atender un recurso, solamente procede decretar la desestimación del caso ante su consideración. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 909 (2012). Así pues, “**Las cuestiones de jurisdicción por ser privilegiadas deben ser resueltas con preferencia**, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. *Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 DPR 436, 439 (1950); véanse, además, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222 (2007); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). Al hacer esta

determinación, debe desestimarse la reclamación “sin entrar en los méritos de la cuestión ante sí”. *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 DPR 48, 63 (1989). En consecuencia, la ausencia de jurisdicción es insubsanable. *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 683 (2011); *Vázquez v. A.R.Pe*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Surge del expediente electrónico que, el 6 de agosto de 2025, este tribunal emitió el mandato correspondiente al caso núm. KLCE202500508, fecha que fue confirmada por nuestra Secretaría. En virtud de lo anterior, resulta claro que el TPI emitió el dictamen recurrido una vez recobró la jurisdicción para entender el asunto. Por consiguiente, el recurso ante nuestra consideración se encuentra debidamente perfeccionado y este foro apelativo cuenta con la jurisdicción necesaria para atenderlo. A tales efectos declaramos **No Ha Lugar** a la solicitud de desestimación presentada por la parte recurrida.

Resuelto el asunto jurisdiccional, advertimos que se recurre de una moción de carácter dispositivo, la cual es una de las instancias que podemos atender al palio de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Sin embargo, analizados los argumentos esbozados por la peticionaria en el recurso de epígrafe, al amparo de los Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no encontramos que estén presentes los criterios allí enunciados para intervenir con el dictamen objetado.

Luego de un análisis de *novus* de las mociones presentadas, no surge del dictamen recurrido que el foro primario haya abusado de su discreción o se haya equivocado en la interpretación o aplicación de las normas procesales, o del derecho sustantivo relacionado a la controversia de autos. Además, como es harto conocido, de existir una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes, no procede conceder una solicitud de sentencia sumaria. *Oriental Bank v. Caballero García*, 212 DPR 671, 678 (2023). Es decir, si surgiese

alguna duda en cuanto a la existencia de una controversia sobre algún hecho material, esta debe resolverse en contra de la parte promovente. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

En ese sentido y en lo aquí pertinente el TPI expresó que no procedía resolver la controversia ante su consideración por la vía sumaria debido a que:

...el expediente carece de información relacionada a la **naturaleza y alcance del acuerdo** habido entre Luis Antonio Pérez Hernández y la codemandante Ermelinda Rivera Ramos, y Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz, Inc. para el establecimiento de las servidumbres recíprocas.

Asimismo, el expediente adolece de información sobre el proceso de cierre del negocio de la cafetería y el establecimiento posterior de otros negocios, y de la respuesta o acción tomada por las Empresas Stewart-Funeraria Parque De Luz y/o SCI Puerto Rico respecto a los mismos. Entiéndase, **si presentó oposición o no en el momento de los cambios y, de no haberse opuesto, si ello significó una admisión al cambio y, por ende, haber dejado sin efecto la cláusula de la escritura relacionada a ello.** Igualmente, si la **renovación automática, pese a los cambios en negocios constituyó una “cancelación” de la condición establecida en la escritura.**

De otra parte, en cuanto al alcance del acuerdo, igualmente carecemos de información que nos permita resolver si, para su cancelación, se pactó que debía ser con el consentimiento de ambas partes y, además, las implicaciones que acarrearía el cambio de dueño de alguna de las parcelas. (Énfasis nuestro)

Reiteramos que no procede resolver una controversia mediante la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; **(3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o, (4) como cuestión de derecho no procede.** *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008).

Así pues, examinado el recurso, así como los documentos incluidos en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC TA), reiteramos que al palio de la Regla 40 de nuestro Reglamento, antes citada, no procede

intervenir en esta etapa de los procedimientos. Esto, debido a que no se nos ha demostrado que el TPI haya incurrido en error, abuso de discreción o actuado bajo prejuicio o parcialidad en el manejo del caso. Por consiguiente, nos abstenemos de intervenir con la determinación del foro primario.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, procede denegar el recurso de *certiorari* solicitado.

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