

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI – DJ 2025-063B

INMOBILIARIA Y
DESARROLLADORA DE
PUERTO RICO Vs., INC.

Peticionaria

v.

PALMAS DEL MAR
PROPERTIES, INC. y OTROS

Recurridos

TA2026CE00883

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Humacao

Civil Núm.:
HU2024CV01643

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Boria Vizcarrondo.

Boria Vizcarrondo, Jueza Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.

Comparece ante nos Inmobiliaria y Desarrolladora Puerto Rico VS., Inc. (Inmobiliaria o Peticionaria) mediante escrito de *Certiorari* y nos solicita la revocación de la *Orden* emitida el 8 de junio de 2026, y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (TPI).¹ En virtud del aludido dictamen, el foro recurrido declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Autorización para Enmendar la Demanda* presentada por Inmobiliaria.²

Por los fundamentos que expondremos a continuación, denegamos expedir el auto de *certiorari*.

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 28 de octubre de 2024, cuando Inmobiliaria instó una *Demanda* contra Palmas del Mar Properties, Inc. (PMP) y el Consejo de Titulares de Palmas Inn Villas Condominium, Regime One t/c/c Condominium Club Villa (Consejo

¹ Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) TPI, Entrada Núm. 119.

² *Íd.*, Entrada Núm. 107.

de Titulares) (en conjunto, los Recurridos) sobre sentencia declaratoria e injunction permanente. En síntesis, la Peticionaria adujo que adquirió la Parcela 10,519, cuyo destino era crear estacionamientos para el Hotel Club Cala (Parcela Club Cala), mediante Escritura Número Cuarenta y Dos (42) de Agrupación, Condiciones Restrictivas y Compraventa, otorgada el 1 de noviembre de 2022 ante el Notario Público Jaime Fernando González Suárez. Cabe destacar que, el inmueble estaba gravado por una servidumbre a favor de la urbanización Club Villas mediante la Escritura Número Tres (3) de Liberación de Hipoteca, Agrupación y Constitución de Servidumbre, otorgada el 21 de enero de 1976, ante el Notario Público José A. Ledesma Vivaldi (Parcela Club Villa). Según alegó la Peticionaria, este gravamen le impide el uso de la propiedad adquirida. Argumentó que la constitución de esta servidumbre es temporera, sin embargo, la misma existe desde hace cuarenta y ocho (48) años. Por lo que, señaló que la falta de los permisos necesarios para ubicar el estacionamiento en la parcela correspondiente se debía a la inacción u omisión de PMP.

Por otra parte, la Peticionaria informó que el Consejo de Titulares colocó un basurero en la Parcela Club Villas. Arguyó que tal acción es contraria al uso permitido por la Escritura Núm. 3 y contrario a los propósitos de la servidumbre temporera. A tenor, Inmobiliaria solicitó que el Consejo de Titulares desistiera de utilizar el inmueble como estacionamiento. Por lo cual, solicitó al foro de instancia que declarara los derechos que procedieran de las alegaciones, ordenara un interdicto contra PMP, más los daños económicos estimados en una suma no menor de \$100,000.00.

Seguidamente, el 7 de enero de 2025, PMP presentó su *Contestación a Demanda* en la que sostuvo que la adquisición de las propiedades agrupadas fue bajo las condiciones “as is and where

is”.³ Indicó que la Escritura Núm. 42 especifica que la Parcela Club Cala está sujeta a distintos gravámenes, incluyendo la servidumbre conferida mediante la Escritura Núm. 3, que favorece a la Parcela Club Villa. Insistió en que, conforme al plano de inscripción sustituto de 24 de junio de 1983, del Ing. Carlos A. García, aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), PMP le proveyó un estacionamiento permanente a Club Villas.

Mediante el escrito intitulado *Moción Asumiendo Representación Legal y para Solicitar un Término para Contestar o de Otra Forma Alegar*, el Consejo de Titulares presentó sus alegaciones responsivas.⁴ En el mismo escrito, entablaron una *Demanda contra Coparte y Reconvención*. Alegaron que, durante años, se estableció una relación contractual con Inmobiliaria para ubicar el contenedor de desperdicios sólidos en un espacio del área de Club Cala a cambio de una renta razonable. Sin embargo, señaló que la Peticionaria alzó irrazonablemente el cargo tras querer ubicar su propio contenedor de desperdicios en el mismo lugar donde ubica el del Consejo. A esos efectos, el Consejo de Titulares se vio obligado de reubicar su basurero en el estacionamiento de la Parcela Club Villa. Por lo tanto, solicitó al TPI una suma no menor de \$20,000.00 por concepto de los costos y daños causados por la Peticionaria. En la alternativa, solicitó que PMP diera cumplimiento con la condición resolutoria constituida en la escritura matriz.

Luego de varias incidencias procesales, el 12 de mayo de 2026, la Peticionaria presentó una *Solicitud de Autorización para Enmendar la Demanda*, al amparo de la Regla 13.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 13.1.⁵ Argumentó que, durante el transcurso del descubrimiento de prueba, advino en conocimiento

³ *Íd.*, Entrada Núm. 15.

⁴ *Íd.*, Entrada Núm. 19.

⁵ *Íd.*, Entrada Núm. 107.

sobre el tracto extra registral de la parcela en controversia, al igual que otras actuaciones realizadas por PMP. A su documento lo acompañó el proyecto de demanda enmendada.

Así las cosas, el 29 de mayo de 2026, PMP radicó su *Oposición a Solicitud de Autorización para Enmendar la Demanda*.⁶ En este señaló que la Peticionaria pretendió enmendar más de la mitad de sus alegaciones luego de dieciocho (18) meses de radicar la *Demanda* original. Informó que, mediante este escrito, Inmobiliaria intenta eliminar la descripción de la parcela donde se constituyó Club Villa, así como la ubicación del estacionamiento permanente de dicho condominio. PMP sostiene que la Peticionaria procura introducir la teoría de que reúne los requisitos de tercería registral. Además, entabló una nueva causa de acción fundamentada en daños para recibir el valor actual de la propiedad, sin incluir valorización alguna. Por lo que, PMP indicó que las enmiendas propuestas son demasiado onerosas y, por ende, le causan un perjuicio.

Seguidamente, el 1 de junio de 2026, el Consejo de Titulares presentó su *Moción en Oposición de Enmienda a la Demanda*.⁷ Apuntó que la Peticionaria contaba con la información previo al inicio del caso, por lo cual no procedía autorizar las enmiendas bajo el pretexto de que se descubrió la información a través de los mecanismos de descubrimiento de prueba. Especificó que, entre otras cosas, Inmobiliaria obtuvo el plano del Ing. Carlos A. García en virtud de una tasación llevada a cabo en 2019. Más aun, indicó que de las comunicaciones electrónicas se desprende que la Peticionaria tuvo conocimiento de la realidad extraregistral. El Consejo de Titulares planteó que la Inmobiliaria no es una tercera

⁶ *Íd.*, Entrada Núm. 114.

⁷ *Íd.*, Entrada Núm. 116.

registral en vista de que esta tiene conocimiento del área desde hace más de dieciocho (18) años.

Según fuera ordenado por el foro de instancia, Inmobiliaria presentó su escrito de *Réplica a “Oposición a Solicitud de Enmienda a Demanda” de Palmas del Mar Properties, Inc., y Consejo De Titulares del Condominio Palmas Inn.*⁸ Argumentó que, desde el inicio, sus alegaciones se dirigieron a la falsa representación de PMP y la falta de la designación de un estacionamiento para Club Villa. Indicó que a través del descubrimiento de prueba tuvo acceso a documentos que no estuvieron disponibles antes de realizar la compraventa. Reiteró que la solicitud de enmiendas fortalece y aclara las alegaciones existentes al incorporar hechos revelados durante el curso del litigio. Sostuvo que en su *Demanda* original se desprenden alegaciones sobre tercería registral, por ende, no se está presentando ante el tribunal una nueva teoría. Más aun cuando se delimitó la aplicación de la figura de tercero registral como controversia a resolver por el tribunal. Muy por el contrario, la Peticionaria arguye que el descubrimiento de prueba reveló ciertos hechos tales como, que la ARPE le instruyó a PMP que debía alterar la escritura matriz para designar el estacionamiento permanente de Club Villa. Por otro lado, arguye que ser adyacente a la propiedad en controversia no la hace conocedora de las constancias registrales y extraregistrales.

Examinada la postura de las partes, el 9 de junio de 2026, el TPI notificó la *Orden* recurrida en la que declaró No Ha Lugar a la solicitud de enmienda a las alegaciones de la demanda.

Inconforme, Inmobiliaria acudió ante esta curia y señaló la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia y abusó de su discreción al denegar la Solicitud de Autorización para Enmendar la Demanda, sin aplicar

⁸ *Íd.*, Entrada Núm. 118.

los criterios establecidos en la Regla 13.1 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, a pesar de que la Demanda Enmendada no altera la naturaleza del litigio, no incorpora nuevas causas de acción, remedios ni partes, responde al descubrimiento de prueba realizado durante el litigio y su autorización no ocasiona perjuicio indebido a las partes demandadas.

Por su parte, el 20 de julio de 2026, PMP instó su *Oposición a Expedición de Recurso de Certiorari*. El mismo día, el Consejo de Titulares presentó su *Alegato en Oposición a Expedición del Auto de Certiorari*.

Así, con el beneficio de la comparecencia de las partes y del expediente ante nos, procedemos a disponer del presente recurso, no sin antes delimitar la normativa jurídica aplicable.

II.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones realizadas por un foro inferior y cuya expedición descansa en la sana discreción del tribunal. *Rivera et al. v. Arcos Dulces et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *McNeil Healthcare, LLC v. Municipio de Las Piedras*, 206 DPR 391, 403 (2021); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020). La característica distintiva del auto de *certiorari* “se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. El concepto *discreción* necesariamente implica la facultad de elegir entre diversas opciones”. *Rivera et al. v. Arcos Dulces et al.*, *supra*; *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) (énfasis en el original). Esta discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Ramos Martínez y otros v. Liberty de Puerto Rico y otros*, 2026 TSPR 91, 218 DPR __ (2026); *Allio v. Santiago Chardón*, 2026 TSPR 13, 217 DPR __ (2026) (citando a *García v. Asociación*, 165 DPR 311

(2005); *Bco. Popular de PR v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651 (1977)).

Como regla general, este foro no intervendrá con la discreción del foro primario, salvo que exista “un claro abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo”. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 334-335 (2023). Entiéndase, las determinaciones realizadas por el foro primario ameritan deferencia, pues son quienes ostentan el manejo de los procedimientos celebrados ante sí. *Ramos Martínez y otros v. Liberty de Puerto Rico y otros*, 2026 TSPR 91, 218 DPR __ (2026). La Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics v. Medshape, et al.*, 207 DPR 994 (2021).

En ese sentido, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si procede expedir el auto de *certiorari*. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 336-337 (2023). La referida regla 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.

Lo anterior impone al Tribunal de Apelaciones la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro. Por tanto, de no estar presente ninguno de los criterios esbozados, procede que esta Curia se abstenga de expedir el auto solicitado. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008).

III.

En el caso que nos ocupa, Inmobiliaria solicita la revocación de la Orden emitida por el foro de primera instancia, mediante la cual se declaró No Ha Lugar a la solicitud de enmienda a la demanda presentada por este. Sostiene que las enmiendas propuestas no alteran la naturaleza del litigio, no incorpora nuevas causas de acción o incorporan nuevas partes al pleito. Muy por el contrario, la Peticionaria arguye que su petitorio busca depurar, precisar y actualizar las alegaciones presentadas para que el caso se adjudique en sus méritos. Insiste en que sus alegaciones sobre la tercería registral formaron parte desde la radicación de la Demanda. Por lo cual, su enmienda va dirigida a ampliar una controversia previamente presentada a la consideración del tribunal.

Por su parte, el Consejo de Titulares sostiene que Inmobiliaria obtuvo el plano en el cual fundamenta sus argumentos desde julio de 2019, por lo que no puede alegar que advino en conocimiento mediante el descubrimiento de prueba. Insiste en que permitir la enmienda a las alegaciones provocaría un cambio en las defensas que han sido elaboradas por un espacio de dieciocho (18) meses. Así

las cosas, reitera que la información surgió de los propios documentos que fueron producidos por la Peticionaria.

Del mismo modo, PMP argumenta que Inmobiliaria no procura una mera corrección o aclaración de las alegaciones, sino que constituye una reformulación sustancial de la reclamación y la teoría jurídica del pleito. Indica que permitir la enmienda le obligaría a reformular sus defensas afirmativas, revisar la estrategia litigiosa desarrollada durante más de un año y procurar descubrimiento de prueba adicional sobre asuntos que hasta ahora nunca habían sido objeto de controversia.

Luego de un análisis objetivo y cuidadoso del expediente original del TPI y del recurso de *certiorari*, nos abstenemos de ejercer nuestra función revisora y de intervenir con la determinación del foro *a quo*. El expediente del caso de epígrafe no evidencia falta alguna atribuible al TPI en la ejecución de sus funciones adjudicativas, de modo que resulte meritorio expresarnos sobre lo resuelto en esta etapa de los procedimientos. Ante la ausencia de razón alguna que mueva nuestro criterio discrecional de expedir el auto de *certiorari*, conforme a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos expedir el recurso de *certiorari*.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *deniega* la expedición del 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