ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL V

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE LAS URBANIZACIONES SAN FRANCISCO, SANTA MARÍA, SAN IGNACIO UNDARE, INC. Demandante-Recurrida v. ANIBAL MEDINA RÍOS en su carácter de heredero de OLGA RÍOS RODRÍGUEZ y como parte de la Sociedad Legal de Gananciales que tiene constituida con NILKA MARRERO; Herederos A, B Demandados-Peticionarios	**KLCE201500834**	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Caso Núm. D CD2010-3704 Sobre: Cobro de Dinero Cuotas de Control Acceso

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Surén Fuentes, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2015.

Comparece ante nos la parte peticionaria, compuesta por el señor Anibal Medina Ríos, en su carácter de heredero de la señora Olga Ríos Rodríguez; la señora Nilka Marrero, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Solicita revisión de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), el 22 de enero de 2015, y notificada a las partes el 26 de enero de 2015. Mediante la misma, el Foro Superior declaró No Ha Lugar una *Moción Solicitando Desestimación por Nuevo Fundamento*, instada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, denegamos la expedición del auto.

I.

La recurrida Unión de las Asociaciones Recreativas de Residentes de las Urbanizaciones San Francisco, Santa María, y San Ignacio (UNDARE, Inc.), es una corporación sin fines de lucro que agrupa a los propietarios participantes de las urbanizaciones San Francisco, Santa María y San Ignacio (en adelante Urbanizaciones), la cual administra el sistema de control de acceso de los referidas conglomerados de vivienda. El 6 de junio de 2011, UNDARE, Inc., presentó una *Demanda* enmendada por cobro de dinero contra la parte peticionaria. Indicó que en conforme a la Ley Núm., 21 del 20 de mayo de 1987, (Ley de Control Vehicular); los reglamentos aplicables; y la Ordenanza Núm. 14, serie 1995-96, se estableció el control de acceso al que están obligados, tanto los propietarios, como los inquilinos de las referidas urbanizaciones. Alegó que la señora Ríos Rodríguez, madre de Medina Ríos, se obligó en el 1995, mediante un Certificado de Aceptación/Adopción, al pago de las cuotas de mantenimiento para el sistema de control de acceso de la Urbanización San Francisco, donde ubicaba su residencia.

Igualmente, la recurrida alegó que el Sr. Medina Ríos, como único heredero de la mencionada propiedad, adeudaba a la Corporación la suma de treinta y cinco mil quinientos dólares con veintiocho centavos, ($35,500.28), en concepto del pago de cuotas de mantenimiento atrasadas sobre el mencionado control de acceso, más los correspondientes intereses y cargos por mora. Por último, la recurrida reclamó, el pago de una transacción judicial acordada entre ésta y Medina Ríos por la suma de cinco mil cuatrocientos veinticinco dólares, ($5,425.00), garantizada con un pagaré a favor de esta última y con vencimiento en el 2003.

El 20 de julio de 2011, la parte peticionaria presentó Contestación a la Demanda y Reconvención. Negó cualquier

responsabilidad por el pago de las cuotas reclamadas, y alegó, entre otras cosas, que UNDARE, Inc., no tenía ni la capacidad legal ni la facultad en ley para exigir el mismo. Mediante su Reconvención, la peticionaria solicitó que el TPI dictara Sentencia Declaratoria reconociendo lo anterior, y que el documento firmado por la Sra. Ríos Rodríguez se limitaba a la Resolución aprobada por la Legislatura Municipal de San Juan el 12 de septiembre de 1995, que autorizó mediante un dictamen preliminar el control de acceso de las Urbanizaciones y no a la autorización que estaba vigente.

Tras varios trámites procesales, el 7 de agosto de 2014, la peticionaria presentó *Moción Solicitando Desestimación por Nuevo Fundamento*. En síntesis, dicha parte alegó que UNDARE, Inc. carecía de legitimación activa para presentar la *Demanda* de epígrafe. Señaló que entre la documentación obtenida como producto del proceso de descubrimiento de prueba realizado en el caso, surgió la Resolución Núm. 13, Serie 2013- 2014, (Resolución Núm. 13). Mediante la misma, la Legislatura Municipal de San Juan ordenó a la Comisión de Urbanismo, Infraestructura y Ambiente del Municipio de san Juan (Comisión), a investigar si UNDARE cumplía con los requisitos de la Resolución Núm. 14, serie 1995-1996, (Resolución Núm. 14), la cual otorgó el permiso para el control de acceso a las urbanizaciones que componen UNDARE. Indicó que el 10 de abril de 2014 la Comisión rindió un Informe a la Legislatura Municipal de San Juan, en el cual, alegadamente surgía que el control de acceso implantado por UNDARE, Inc., no cumplía con los requisitos establecidos en el permiso otorgado por el Municipio de San Juan.

La peticionaria argumentó que como resultado del alegado incumplimiento por parte de UNDARE, Inc., dicha Corporación carecía de autoridad para cobrar cuotas.

Por su parte, el 2 de septiembre de 2014, UNDARE, Inc., presentó Oposición a la Solicitud de Desestimación. Sostuvo que la prueba presentada por la peticionaria era inadmisible ante el TPI, por incumplir la misma con las Reglas de Evidencia. Sostuvo que el Informe de la Comisión, no obligaba a la Asamblea Municipal a tomar decisión alguna, ni constituía prueba sobre incumplimiento por parte de UNDARE, Inc. Igualmente, argumentó que al rendir el referido Informe, la Comisión no otorgó oportunidad a UNDARE, Inc., para que rebatiera el mismo. Por último, la recurrida alegó que la nueva alegación esbozada por la parte peticionaria, no había sido presentada oportunamente.

El 22 de enero de 2015, el TPI emitió *Resolución*, mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Desestimación por Nuevo Fundamento*, incoada por la peticionaria. Indicó que la prueba presentada por dicha parte, era impertinente a los hechos, y no demostraba que UNDARE hubiese perdido la capacidad para cobrar cuotas, o que se hubiese dejado sin efecto la Resolución Núm. 14 que facultaba a la Corporación, a administrar el control de acceso de las respectivas urbanizaciones. Por último, determinó que el mencionado documento no era uno concluyente, por carecer el mismo de los elementos de confiabilidad necesarios para ser prueba admisible. El TPI así concluyó que el Informe preparado por la Comisión no era suficiente para mover al Tribunal a desestimar la demanda.

El 10 de febrero de 2014, la parte peticionaria presentó *Moción d Reconsideración*, la cual fue posteriormente declarada Sin Lugar por el TPI, por vía de *Resolución* emitida el 14 de mayo de 2015, y archivada en autos el 19 de mayo de 2015. Inconforme, la parte peticionaria acudió ante este nos el 18 de junio de 2015 mediante *Recurso de Certiorari*. Esbozó los siguientes señalamientos de error:

> Erró el TPI al fundamentar su decisión de no desestimar la presente causa de acción cuando al parte demandante no controvirtió en la prueba acreditativa según surge de un récord de la Asamblea Municipal; de San Juan, el cual es foro con facultades administrativas para velar por el cumplimiento estricto de la Ley 21 Núm. 20 de mayo de 1987, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso, antes citada.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia cuando no hizo determinaciones de hechos esenciales y pertinentes conforme a lo dispuesto por las Reglas de Procedimiento Civil, 2009, R. 36.4 de Procedimiento Civil, 2009.
>
> Erró el Tribual de Primera Instancia cuando resuelve la solicitud de desestimación basando su determinación en la exclusión de la admisibilidad de un [sic] donde surgen expresiones contra interés del Presidente de UNDARE, Inc., ante la Asamblea Municipal de San Juan el foro administrativo con poderes delegados por ley suscrita por éste basándose en criterios de admisibilidad de evidencia en casos penales.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia Sala de Bayamón al aplicar el caso de Crawford v. Washington, 541 US 1 (2003), un caso sobre el derecho a la confrontación de testigos bajo la Sexta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que los ejercicios de extensión de su autoridad para implantar violaciones eran unas meras desviaciones cometidas por UNDARE, Inc., y que la Asamblea Legislativa solamente les estaba concediendo la oportunidad de corregir las mismas.

II.

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente la decisión de un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 L.P.R.A. sec. 3491. Por tratarse de una vía extraordinaria, ésta debe ser limitada, a aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir un error señalado. Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913, 917-918 (2009).

Esta discreción en nuestro ordenamiento jurídico ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al

discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. No significa poder actuar en una forma u otra haciendo abstracción del resto del derecho, porque ciertamente eso constituiría un abuso de discreción. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 98 (2008); Torres v. Junta de Ingenieros, 161 D.P.R. 696, 715 (2004).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. Dispone la misma como sigue:

> "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. 32A L.P.R.A. Ap. V. R. 52.1. (Énfasis nuestro)

Conforme a dicha Regla el auto de *certiorari,* es el vehículo procesal extraordinario que permite al Tribunal de Apelaciones expedir recursos de *certiorari* para revisar asuntos interlocutorios por los siguientes fundamentos: (a) casos que revistan interés público; (b) situaciones en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable a la justicia." *Alvarado Pacheco v. E.L.A.*, *supra,* a la página 619.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B. La misma, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso y expresa:

> 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 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

En virtud de lo anterior, al evaluar un auto de *certiorari* este Tribunal se guiará por los criterios arriba expresados y utilizará su discernimiento para entender o no en los méritos de los asuntos. De ordinario, se respetan las medidas procesales que los jueces del TPI toman en el ejercicio prudente de su discreción para dirigir y conducir los procedimientos que ante ellos siguen. Además, es norma reiterada que "este tribunal no intervendrá con

el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso 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, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 D.P.R. 170, 181 (1992).

Por otra parte, La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V R 10.2, es una defensa especial que formula el demandado en la que solicita que se desestime la demanda presentada en su contra, aun sin necesidad de formular una alegación previa. Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp. 174 D.P.R. 409, 428 (2008); Colón v. Lotería, 167 D.P.R. 625, 649 (2006).

Como norma, ante una moción de desestimación el foro de instancia tiene que tomar como ciertas todas las alegaciones fácticas bien hechas en la demanda. Perfect Cleaning v. Cardiovascular, 172 D.P.R. 139, 149 (2007). Dorante v. Wrangler de Puerto Rico, 145 D.P.R. 408, 413 (1998). Por esta razón, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que la moción de desestimación debe ser examinada conforme a los hechos alegados en la demanda y sobre dicha base fáctica de la forma más liberal posible a favor de la parte demandante. Rivera v. Jaume, 157 D.P.R. 562. 583-584 (2002).

No obstante, los tribunales deben descartar la desestimación si la demanda, vista de la manera más favorable al demandante, puede contener una reclamación válida, a la luz de las alegaciones que formula. Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 D.P.R. 497, 505 (1994); Unisys v. Ramallo, 128 D.P.R. 842 (1991). Solo procede la desestimación cuando se tenga la certeza de que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquiera de

los hechos alegados que pueda probar. Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., en la pág. 429; Perfect Cleaning v. Cardiovascular, *supra.*

III.

Esencialmente, la parte peticionaria plantea, que de la Resolución Núm. 13, y el resultante Informe emitido por la Comisión, se puede concluir que UNDARE, Inc., carece de autoridad para cobrar las cuotas en concepto de control de acceso.

Hemos examinado el Informe realizado por la Comisión, y al igual que el TPI, colegimos que del mismo no surge expresión alguna que desautorice o restrinja la facultad de UNDARE, Inc., para llevar a cabo el cobro de cuotas de mantenimiento. El Informe ofrece varias recomendaciones a la Oficina de Control de Acceso y al Director del Departamento de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos, con el fin de mejorar el manejo del control de acceso en las urbanizaciones comprendidas dentro de la administración de UNDARE, Inc.

Tampoco guarda razón la alegación de la peticionaria, en cuanto a que el Informe de la Comisión dejó sin efecto, o la Resolución Núm. 14, la cual facultaba a la Corporación. Antes bien, el Informe simplemente recomienda la creación de una nueva resolución, de ser necesaria la misma. Por ende, entendemos que la denominada nueva evidencia presentada por la peticionaria, en nada demuestra que UNDARE hubiese perdido la capacidad para cobrar cuotas de mantenimiento.

IV.

En atención a las razones previamente expuestas, forzoso es concluir que no procede nuestra intervención con la resolución recurrida. La parte peticionaria no ha demostrado que el foro primario haya incurrido en algún error de Derecho, algún abuso de

discreción o arbitrariedad. En consecuencia, denegamos la expedición del auto de *certiorari.*

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones