Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

JOSÉ ERNESTO HERNÁNDEZ CASTRODAD, SUCESIÓN HERNÁNDEZ CASTRODAD APELANTES V. JAIME CRUZ COLÓN: SU ESPOSA MARTA ISABEL CABRERA TORRES Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES; DESCONOCIDO "ABC"; ASEGURADORA "XYZ" APELADOS	KLAN201900508	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: SJ2018CV04835 Sobre: Retracto de Colindantes y Prohibición de Enajenar

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2019.

El apelante José Ernesto Hernández Castrodad, solicita que revisemos y revoquemos la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan [en adelante TPI] el 11 de marzo de 2019, mediante la cual se desestimó sumariamente la demanda de retracto de colindantes y se le impuso temeridad.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la sentencia emitida por el TPI.

ANTECEDENTES

El 28 de junio de 2019, el demandante José Ernesto Hernández Castrodad, presentó demanda, para obtener retracto de colindantes y prohibición de enajenar del Apartamento Penthouse Dos (PH2) del Condominio Parque Condado, localizado

en la Avenida Magdalena, Sector Condado, Santurce, Puerto Rico; propiedad inscrita con el Número 40059, bajo el folio 151 del Tomo 911 de Santurce Norte, en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I. En la misma solicitó subrogarse en la posición del comprador del Apartamento y así reembolsar al comprador el precio pagado, los intereses y las costas. Por último, solicitó una orden de prohibición de enajenar el inmueble, y que se le eximiera de prestar la correspondiente fianza.

Fundamentó su razón de pedir en los artículos 1413 y 1414 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3923 y 3924, al ser colindante del apartamento antes descrito. Alegó que advino en conocimiento de su acción por el Registro de la Propiedad. Es decir, el 21 de junio de 2018, fecha en que se inscribió la venta realizada por Scotiabank de Puerto Rico a Jaime Cruz Colón, su esposa María Isabel Cabrera Torres y la Sociedad Legal de Gananciales, mediante Escritura Pública número 207, otorgada el 19 de junio del mismo año.

Oportunamente, la parte demandada presentó una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Argumentó que adquirió un apartamento reposeído de Scotiabank, por lo que la demanda no expuso una reclamación que justifique la concesión de un remedio, dado que la figura jurídica del retracto de colindantes es exclusiva para fincas de naturaleza rústica y no urbana. Además, solicitó la imposición de honorarios de abogado por temeridad, conforme lo autoriza la Regla 44.1 (d) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, en una cantidad no inferior a $5,000. Aseguró que los abogados de la parte demandante, han iniciado doce procesos judiciales relacionados con el mismo apartamento, para evitar la entrega del inmueble.

En respuesta, el 20 de agosto de 2018, la parte demandante reiteró lo solicitado incialmente en la demanda, además solicitó que se anulara la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, y se denegara la desestimación, con la consecuente condena en costas, gastos y honorarios de abogado. Sostuvo que la Legislatura ha querido extender la figura del retracto de colindantes desde hace casi una década a las fincas urbanas, según consta en el P. de la C. 1154 del 3 de febrero de 2009.

Agregó que el Reglamento del Condominio en que se ubica el inmueble, denominado "BY-LAWS FOR THE MANAGEMENT AND OPERATION OF PARQUE CONDADO CONDOMINIUM: HORIZONTAL PROPERTY REGIME" (cuya copia adjuntó, véase Págs. 23 a 35 del Apéndice), reconoce la acción de retracto de colindante y le ampara en su reclamo, pues se incumplió ese reglamento. En lo pertinente señala lo siguiente: "CHAPTER VII-SALE OR RENTAL OF INDIVIDUAL PROPETIES"…"ARTICLE 2: In order for a co-owner to sell his unit, he must notify, in writing, all the other co-owners of the condominium his intentions to do so, as well as the price of said unit…". Y más adelante: "ARTICLE 5: Any co-owner who violates the dispositions of this chapter, will be liable for damages to the co-owners affected and/or to the condominium." (Págs 15 y 16 del Apéndice). Indicó igualmente que no procedía dictar sentencia sumaria pues la petición era prematura, al no haberse realizado descubrimiento de prueba y no haberse hecho determinación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia, según lo requiere la Regla 36.4 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

También el 20 de agosto de 2018, la parte demandada presentó réplica, insistió en que, de las manifestaciones de la parte demandante en su escrito de oposición a la moción de desestimación, se deduce que el retracto de colindante sólo procede en el caso de fincas rústicas y no urbanas y que dicha parte olvidó informar al TPI que el proyecto de Ley P. de la C. 1154 del 3 de febrero de 2009 nunca fue aprobado. En cuanto a la alegación nueva sobre el Reglamento del Condominio del Parque Condado, indicó que constituyó un intento de enmendar la demanda, que es impropio discutirlo pues no fue incluido en la misma. Además, que contrario a lo alegado, tal reglamento no provee para el retracto de colindantes como remedio ante la venta de una unidad, sin notificar a los demás propietarios del Condominio. Por último, aclaró que lo que la parte demandada presentó fue una moción de desestimación, por lo que es impertinente la discusión sobre la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V.

El 3 de abril de 2018, la parte demandada solicitó una vista argumentativa con el fin de discutir su moción de desestimación.

Mediante sentencia del 11 de marzo de 2019, el tribunal *a quo* decretó la desestimación de la demanda. Condenó a la parte demandante a pagar las costas del pleito, más la suma de $1,000.00 por concepto de honorarios de abogado, por haber actuado con temeridad.

La parte demandante solicitó el 29 de marzo del mismo año, que se reconsiderara la sentencia emitida y en su lugar, se dictara otra, declarando con lugar la demanda. Manifestó en esa oportunidad que el derecho reclamado no es el retracto legal, sino una opción de adquirir de carácter convencional amparada por el Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, por lo que, las

limitaciones al retracto legal, no son de aplicación en este caso. Sostuvo que el Reglamento del Condominio del Parque Condado, justificaba plenamente el derecho reclamado para adquirir el Apartamento PH-2.

Argumentó que conforme la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, no procedía la desestimación de la demanda de su faz, ni la imposición de costas y honorarios de abogado por temeridad, pues del examen de las alegaciones se desprendía que la parte demandante tenía derecho a un remedio bajo cualesquiera de los hechos que podían ser probados. Además, sostuvo que la demanda podía ser enmendada para subsanar cualquier deficiencia en las alegaciones, aún en la etapa procesal que se encontraba. Indicó que el nombre que se le de a la acción no es lo determinante y que la demanda debía interpretarse a su favor, como suficiente para constituir una reclamación válida. Agregó que la jurisprudencia favorece que los pleitos se atiendan en sus méritos y sólo en casos extremos se debía privar a un demandante de su día en corte. La anterior petición se denegó, mediante Resolución de fecha 2 de abril de 2019 (Pág. 55 del Apéndice).

Inconforme con la sentencia dictada, el 11 de marzo de 2019 la parte demandante interpuso recurso de apelación, en el que señaló que incidió el Tribunal de Primera Instancia en lo siguente:

> ... AL EMITIR SENTENCIA DESESTIMANDO LA DEMANDA PRESENTADA EN ESTE CASO, CUANDO LA PARTE APELANTE TIENE DERECHO A LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO DE CONFORMIDAD CON NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO Y, POR TANTO, NO PROCEDÍA LA DESESTIMACIÓN DE LA ACCIÓN SIN LA CELEBRACIÓN DE VISTA EVIDENCIARIA ALGUNA.
>
> ... AL NO RECONOCER EL DERECHO PREFERENTE A ADQUIRIR DE LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE Y AL ADJUDICAR EL PRESENTE CASO EN VIOLACIÓN DE PRECEPTOS JURISDICCIONALES.

> ... AL EMITIR SENTENCIA DESESTIMANDO LA DEMANDA PRESENTADA EN ESTE CASO, CUANDO ES NORMA REITERADA EN NUESTRA JURISDICCIÓN QUE LOS CASOS DEBEN VENTILARSE EN SUS MÉRITOS.

Argumentó que conforme al expediente, son "hechos incontrovertibles" que la parte demandante y demandada son dueñas de los Apartamentos Penthouse (PH-1) y Penthouse (PH-2) del Condominio Parque Condado, respectivamente, los cuales son horizontalmente inmediatos uno del otro y que la parte apelante tiene derecho al retracto de colindantes, con relación al apartamento PH-2. Ello, en virtud del Reglamento del Condominio Parque Condado, al cual se adhieren contractualmente los adquirentes de las unidades y lo dispuesto el Artículo 330 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1275. Señaló que el tribunal *a quo* dispuso que no era aplicable al caso lo previsto en los artículos 1411 y 1414 del Código Civil, *supra*, cuando su pretensión estaba gobernada por lo establecido en el artículo 330 del Código Civil, *supra,* y que ello resultaba erróneo. Citó como apoyo para su argumento, los artículos 2 a 5 del Capítulo VII del Reglamento del Condominio Parque Condado, sobre la necesidad de notificar la venta de alguna de sus unidades a los copropietarios para que pudieran participar con preferencia y por oferta en la venta, además de la posibilidad de reclamar daños por los copropietarios afectados con el incumplimiento de dicho procedimiento. En lo demás, reprodujo los argumentos presentados en la moción de reconsideración.

Dentro del término establecido, la parte apelada presentó su alegato en oposición, solicitó se denegara la apelación, confirmara la sentencia, decretara temeridad y condenara al pago como sanción de una cantidad no menor a $5,000, según lo permite la Regla 85 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII B.

Reiteró lo expuesto en la moción de desestimación y advirtió que las alegaciones traídas en la apelación, eran distintas a las realizadas en la demanda, pues lo atinente a la existencia de un Reglamento de propiedad horizontal que da preferencia a los condueños en la venta de unidades del Condominio y la reclamación de daños por incumplimiento, no fue solicitado en la demanda.

Con el beneficio de la posición por escrito de ambas partes, procedemos a atender el recurso y resolvemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

El Artículo 1411 del Código Civil de Puerto Rico, contiene la definición de la figura conocida como retracto *legal*. El retracto legal "es el derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago". 31 LPRA sec. 3921.

Entre los diferentes tipos de retracto legal provistos en nuestro sistema de derecho, existe el retracto de colindantes, según establecido en el Artículo 1413 del Código Civil, a saber:

> Propietarios de tierras colindantes
>
> También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea.
>
> El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.
>
> Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo, será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tuvieren igual, el que primero lo solicite. (Énfasis nuestro)

31 LPRA sec. 3923

Al interpretar las disposiciones contenidas en los Artículos 1411 al 1413 del Código Civil de Puerto Rico, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha manifestado que es necesario "el cumplimiento cabal con los requisitos estatutarios impuestos como condición al ejercicio del retracto." Moreno v. Morales et al., 187 DPR 429, 437 (2012). Este enfoque de aplicación restrictiva del derecho se encuentra plenamente justificado si advertimos que la acción de retracto resulta inherentemente contraria al libre intercambio de bienes. *Íd*. Es por ello que nuestro ordenamiento ha fijado ciertas condiciones ineludibles con el fin de atemperar los efectos resultantes de este proceso en los derechos de las partes concernidas. *Íd.*

La potestad de ejercer el retracto se considera como un privilegio que afecta los derechos de propiedad de un adquirente, por lo que no admite ningún tipo de flexibilidad en sus términos. "Así lo demanda... la misma naturaleza del derecho de retracto, que, por ser una condición resolutoria o limitativa del derecho de propiedad, exige una interpretación restrictiva y no extensiva de las disposiciones que lo regulan." Moreno v. Morales et al., *supra*, págs. 437-438, citando a Felici v. Ribas, et al., 11 DPR 539, 545 (1906).

Así también lo señala el tratadista José Ramón Vélez, al citar a Santos Briz, en la forma siguiente:

> … la finalidad del retracto de colindantes es el interés público de evitar el minifundio o excesiva división de la propiedad agrícola, incorporando a una heredad en plan de ininterrumpido y efectivo laboreo la parcela pequeña de tierra, también destinada al cultivo que se intenta retraer…"
>
> … Para que proceda este retracto se requiere:
>
> (i) que se trate de una finca de naturaleza rústica. A fin de determinar si una finca es rústica, debe atenderse a su situación en el campo o en la ciudad; su aprovechamiento o destino, o la preponderancia de

> alguno de estos elementos, si ambos concurren en el mismo predio"[1].
>
> Por su parte, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que la parte demandada solicite la desestimación de una demanda en su contra por:
>
> > (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio [y,] (6) dejar de acumular una parte indispensable.
>
> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2,
>
> La Regla 10.2, *supra*, permite que un demandado solicite al tribunal la desestimación de la demanda en su contra por el fundamento de que la acción no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Torres, Torres v. Torres et al., 179 DPR 481, 501 (2010). El deber del tribunal es considerar, si a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Íd*; Sánchez v. Aut. de los Puertos, 153 DPR 559, 569 (2001). Es por esto que, para que proceda una moción de desestimación, "tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". López García v. López García, 200 DPR 50 (2018); Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38, 49 (2015); Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013).

---

[1] II-2 José Ramón Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Los Bienes los Derechos Reales 469 (1995).

Respecto a la temeridad, la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, *supra*, instituye lo siguiente:

> Honorarios de abogado. En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda corresponda a tal conducta.

34 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d).

La conducta temeraria se ha descrito como aquella que "prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables...", Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123 (2013); Marrero Rosado v. Marrero Rosado, 178 DPR 476, 504 (2010), así como "una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia". Meléndez Vega v. El Vocero de PR, *supra*; P.R. Oil v. Dayco, 164 DPR 486, 510-511 (2005). Es cualquiera que haga necesario un pleito que se pudo evitar, o gestiones evitables. Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503 (2010); Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339 (1989).

De esta forma, se castiga a un litigante perdidoso que por su "terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito". Muñiz Burgos, Inc. v. Mun. de Yauco, 187 DPR 665 (2013). La decisión de imponer honorarios corresponde a la sana discreción del tribunal. Por lo tanto, solamente se dejará sin efecto si el foro primario incurrió en abuso de discreción. Muñiz Burgos, Inc. v. Mun. de Yauco, *supra.*

Con este marco doctrinal como norte, procedemos a su aplicación.

De acuerdo a los hechos que informa esta causa, la parte demandante en su demanda señaló como hechos, la colindancia de su apartamento al apartamento Penthouse (PH-2) objeto de controversia, la descripción del inmueble y la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la venta del mismo a los demandados. Señaló como demandados a Jaime Cruz Colón, su esposa Marta Isabel Cabrera Torres y la Sociedad Legal de Gananciales y otros demandados desconocidos.

No instauró demanda contra Scotiabank, quien fue la parte vendedora del inmueble, ni hizo referencia o reclamo alguno basado en el reglamento interno del Condominio. Solamente, circunscribió su reclamación al retracto de colindantes del Artículo 1413 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3923. A partir de ahí, no aparece dentro de la actuación que se hubiera hecho una petición de enmienda a la enmienda para instar otro tipo de reclamación.

Ahora bien, tomando como ciertos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas, haciendo una interpretación amplia, liberal de la alegación y de la manera más favorable a la parte demandante, según establecido en Torres, Torres v. Torres et al., supra, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

En efecto, los hechos correctamente expuestos, narran la colindancia del apartamento en controversia, con la propiedad de la parte demandante, la descripción, la ubicación urbana y la inscripción de una venta realizada por Scotiabank a los demandados y de ahí reclama el derecho de retracto de colindantes, previsto en el artículo 1413 del Código Civil, *supra*. El mencionado artículo indica, en lo aquí pertinente, que "tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes

cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea." Vemos que, para ejercer el derecho de retracto de colindantes, es necesario que el predio se trate de una finca rústica. Es un principio reiterado que cuando la ley es clara y libre de ambigüedad, se respetará su letra. Artículo 14 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 14. Por lo tanto, en la demanda se reclamó un remedio que es exclusivo para fincas rústicas, no para condominios residenciales urbanos. Así que, en este caso, surge con claridad, de los hechos expuestos en la demanda, que no existe una causa de acción válida que amerite la concesión de un remedio, pues no se da un elemento esencial para la procedencia de la acción, esto es, que el inmueble en controversia sea una finca rústica.

Respecto al argumento del apelante de que tiene derecho a reclamar bajo las disposiciones del Reglamento del Condominio, intitulado "By-Laws For The Management And Operation Of Parque Condado Condominium: Horizontal Property Regimen", Chapter VII, artículos 2[2] y 5[3], nada queda por disponer. De ninguno de estos artículos surge el derecho de retracto de colindantes. Los referidos artículos versan sobre la venta o renta de la propiedad y en este caso el vendedor fue Scotiabank, quien no es parte del pleito, ni se realizó ninguna reclamación sobre ello en la demanda. En tales circunstancias actuó correctamente el TPI al indicar que "dicha alegación no surge de los hechos alegados en la demanda de epígrafe". Añadió el TPI que, "las disposiciones del Artículo 1413 del Código Civil rigen sobre este caso, y no pueden ser obviadas o descartadas, a base de una alegación de que existe un

---

[2] Article 2: In order for a co-owner to sell his unit, he must notify, in writing, all the other co-owners of the condominium his intentions to do so, as well as the price of said unit…

[3] Article 5: Any co-owner who violates the dispositions of this chapter, will be liable for damages to the co-owners affected and/or to the condominium.

reglamento contrario a las mismas." Ello es así, pues el Reglamento sería contrario a la Ley, pues la alternativa del retracto de colindantes solo está disponible para fincas rústicas, según reseñamos.

Por otro lado, debe advertirse que no asiste razón al apelante en cuanto al argumento de que debía llevarse a cabo una vista evidenciaria, previamente a la desestimación de la acción, pues ello corresponde en los casos de desestimación con fundamento en la Regla 39.2 (c) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Apéndice V, lo cual no es el caso.

Por otra parte, la Regla 44.1 (d) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee para cuando cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal imponga al responsable, el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado. La jurisprudencia ha interpretado que existe temeridad cuando se hace necesario un pleito que pudo ser evitado o se ha causado que la otra parte incurra en gestiones que pudieron ser evitables. Andamios de PR v. Newport Bonding, *supra*.

Precisamente esas fueron las circunstancias dadas en este proceso, pues la parte demandante presentó una acción a todas luces inmeritoria e improcedente en derecho, en la cual se mantuvo aún a pesar de que de las propias citas normativas y doctrinarias hechas en su alegato, se deducía su frivolidad.

Concluimos confirmar la sentencia desestimatoria proferida dentro de este asunto, en cumplimiento con lo previsto en la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V.

DICTAMEN

Por los fundamentos aquí expuestos, se CONFIRMA la sentencia apelada.

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