

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

LUIS RAFAEL RIVERA  
NIEVES representado por  
su apoderada LEYDA  
CECILIA VARGAS  
VALDEZ

Parte Apelada

v.

JOSÉ VARGAS GARCÍA,  
ARLENE MARTÍNEZ, Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES POR  
ELLOS COMPUESTA

Parte Apelante

KLAN202300185

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Coamo

Caso Núm.  
CO2021CV00251

Sobre:  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de abril de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, José Vargas García, Arlene Martínez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, “Vargas Martínez” o el “matrimonio”) mediante recurso de apelación presentado el 6 de marzo de 2023. Nos solicitaron la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo (en adelante, el “TPI”). Dicho dictamen fue objeto de la interposición de una solicitud de reconsideración por parte de Vargas Martínez que fue declarada No Ha Lugar por el foro primario en la *Orden* dictada el 16 de febrero de 2023, notificada y archivada en autos el mismo día.

**I.**

Los hechos del presente caso se remontan al 15 de julio de 2021, cuando la parte apelada, Luis Rafael Rivera Nieves, representado por su apoderada, Leyda Cecilia Vargas Valdez (en adelante, “Rivera”), presentó

**“Demanda”** en contra de Vargas Martínez. Mediante la misma, alegó que era dueño del inmueble, cuya descripción registral es la siguiente (en adelante, el “Inmueble” o la “Propiedad”):

RUSTICA: Solar marcado con el número once (11) del bloque seis (6) en el plano de Parcelación de la urbanización Estancias de Mountain View, radicado en el barrio San Ildefonso de la municipalidad de Coamo, Puerto Rico, con una cabida superficial de Trescientos metros cuadrados (300.00 mc.); en lindes por el NORTE, con solar número tres (3) del bloque seis (6) en una distancia de doce punto cincuenta (12.50 ) metros lineales; al SUR, con la calle 4 en una distancia de doce punto cincuenta (12.50) metros lineales; por el ESTE, con solar número diez (10) del bloque seis (6) en una distancia de veinticuatro (24) metros lineales; y por el OESTE, con solar número doce (12) del bloque seis (6) en una distancia de veinticuatro (24) metros lineales.

En dicho inmueble enclava una estructura de concreto para fines residenciales, la cual consta de sala, comedor, cocina, un baño tres habitaciones, balcón y marquesina.

Consta inscrita al folio 119 del tomo 326, Registro de la Propiedad, sección de Barranquita, finca número 17,833, inscripción 5ta.; número de catastro es el 344- 100-477-32-000.

Sostuvo que el matrimonio era dueño de la casa número 10 del bloque número 6 de la Urbanización Estancias de Mountain View (en adelante, la “Urbanización”) ubicada en el Municipio de Coamo, por lo que era vecino y colindante suyo. Añadió que la referida urbanización le fueron constituidas condiciones restrictivas de usos y edificación mediante la Escritura Núm. 333 sobre Constitución de Condiciones Restrictivas de Uso y Edificación, otorgada el 22 de septiembre de 2004, ante el Notario Público Manuel Catinchi Betancourt. En vista de lo anterior, esbozó que Vargas Martínez sabía o debía saber de la existencia y vigencia de las condiciones restrictivas que le fueron impuestas a la Urbanización.

Planteó que el matrimonio efectuó construcciones en violación a las condiciones restrictivas que pesaban sobre la Urbanización y en violación a los códigos de construcción vigentes en Puerto Rico. Específicamente, detalló que la construcción realizada por Vargas Martínez fue pegada al Inmueble, lo cual no fue autorizado por Rivera e invadía la cabida de la Propiedad.

En vista de lo anterior, expuso que Vargas Martínez había impedido el uso y disfrute del Inmueble, al punto de generar el deseo de mudanza de Rivera para evitar mayores disgustos. A base de ello, alegó que puso la Propiedad a la venta. En resumidas cuentas, argumentó que las actuaciones y omisiones del matrimonio le causaron daños estimados en una suma no menor de \$25,000.00. Igualmente, reclamó los pagos de la hipoteca que realizó y que no debía haber realizado si se hubiera consumado una fallida compraventa del Inmueble, mal lograda a causa de las actuaciones de Vargas Martínez. Estimó dicha cuantía a razón de \$422.33 aproximadamente, a partir del mes de febrero de 2021 hasta la fecha que pueda venderse la Propiedad y se libere a Rivera del pago de la hipoteca, ya que la compraventa estuvo pautada para el mes de enero de 2021.

Expedidos los emplazamientos, el 24 de septiembre de 2021, Vargas Martínez presentó "**Contestación a Demanda**". En esencia, negó las alegaciones interpuestas en su contra en cuanto a la presunta violación de las condiciones restrictivas alusivas a la construcción mencionada por Rivera en su *Demanda*. Sobre el particular, expresó que este último fue el encargado de conseguir el personal y el material para realizar la construcción y que ambas partes de epígrafe pagaron por dicha construcción. Sostuvo que la edificación se realizó con la autorización de Rivera. Además, expuso el matrimonio que durante el periodo en el cual se estuvo realizando la construcción, le informó a Rivera que se estaba construyendo incorrectamente ya que quedaba muy cercana a la estructura del Inmueble y que, a pesar de ser informado, no arregló el problema con la construcción.

Tras varios trámites procesales impertinentes, el 28 de junio de 2022, Rivera presentó "**Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria**". Por su parte, el 5 de julio de 2021, Vargas Martínez presentó "**Oposición a Sentencia Sumaria**". Así las cosas, el 24 de enero de 2023, el TPI dictó *Sentencia Parcial* en la que acogió los hechos incontrovertidos en la

moción de sentencia sumaria y concluyó que, conforme la prueba documental presentada por las partes, se desprendía la existencia de las condiciones restrictivas imperantes en la Urbanización y las violaciones realizadas a dichas condiciones por el matrimonio. Asimismo, coligió que procedía la causa de acción de daños y perjuicios incoada por Rivera, por lo que ordenó la demolición de la construcción en la colindancia de ambas propiedades y la restitución a su estado original en un término de noventa (90) días. De igual manera, ordenó la demolición de la estructura en el segundo nivel de la propiedad de Vargas Martínez, en un término de ciento ochenta (180) días.

Inconforme con dicho dictamen, el matrimonio presentó “**Moción Solicitando Reconsideración**”, la cual denegada por el foro primario mediante *Orden* de 16 de febrero de 2023, notificada y archivada en autos el mismo día. Aún insatisfecho, Vargas Martínez presentó el recurso de apelación que nos ocupa y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

**ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL ACOGER Y RESOLVER UNA RECLAMACIÓN DE DAÑOS PRESCRITA.**

**ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL IMPONER RESPONSABILIDAD CIVIL A LOS APELANTES A BASE DE PRUEBA INADMISIBLE, FRAGMENTADA Y FUERA DE CONTEXTO, Y CON ELLO SE VIOLÓ EL DERECHO DE LOS APELANTES A UN DEBIDO PROCESO DE LEY.**

**ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO EVALUAR EL PLANTEAMIENTO DE USUCAPIÓN DE LOS APELANTES.**

**ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR UNA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA HABIENDO VIGENTES VARIAS CONTROVERSIAS MEDULARES DE HECHOS Y DE DERECHO.**

El 9 de marzo de 2023, emitimos *Resolución* mediante la cual le concedimos a Rivera un término de treinta (30) días para presentar su alegato en oposición. El 10 de abril de 2023, Rivera presentó “**Moción Informativa y en Solicitud de Prórroga**” mediante la cual expuso que desde el 22 de febrero de 2023, el matrimonio presentó una petición amparándose en el Capítulo 13 del Código de Quiebras Federal ante el

Tribunal de Quiebras para el Distrito de Puerto Rico, caso núm. 23-00497-13 (en adelante, el “Tribunal de Quiebras”).<sup>1</sup> A esos efectos, nos informó que se había presentado una petición ante el foro de quiebras federal para que se le permitiera continuar la litigación del caso a nivel de este Tribunal, toda vez que la paralización en este tipo de casos era automática. Por ello, solicitó que se le concediera un término de quince (15) días para informar la decisión del Tribunal de Quiebras y veinte (20) días adicionales, a partir de la determinación de dicho foro para presentar su alegato en oposición.

## II.

El propósito fundamental del procedimiento de quiebras establecido en el Código de Quiebras, 11 USC sec. 101 *et seq.* (en adelante, el “Código de Quiebras”), es que el deudor tenga oportunidad de comenzar su vida económica nuevamente, mientras se protegen los intereses de los acreedores, distribuyendo entre éstos los activos del deudor de acuerdo al referido Código. Departamento de Hacienda v. UGT-Comité Timón, 203 DPR 1049, 1055 (2020); Allende v. García, 150 DPR 892, 898-899 (2000). La presentación de una petición de quiebra ante el Tribunal de Quiebras de los Estados Unidos tiene el efecto de crear un caudal (*bankruptcy estate*) y la paralización automática (*automatic stay*) de todo procedimiento o actuación contra la persona o entidad que presenta la solicitud. 11 USC sec. 362(a).

La Sección 362(a) del Código de Quiebras, 11 USC sec. 362(a), establece la paralización automática de todo procedimiento o actuación contra un deudor que presente una petición de quiebra ante el Tribunal de Quiebras. Marrero Rosado v. Marrero Rosado, 178 DPR 476, 491 (2010).

Los efectos de la paralización automática se manifiestan desde que se presenta la petición de quiebra hasta que recae la sentencia final, y no se requiere una notificación formal para que surta efecto. “Provoca también que los tribunales estatales queden privados de jurisdicción

---

<sup>1</sup> Evidencia de la presentación de la Petición fue producida por Rivera en su moción.

automáticamente, e incluso, es tan abarcadora que paraliza litigios que tienen poco o nada que ver con la situación financiera del deudor.”

Marrero Rosado v. Marrero Rosado, *supra*, pág. 491; 3 Collier on Bankruptcy, sec. 362.03[3].

Sobre el particular, específicamente, la Sección 362 del Código de Quiebras recoge dicho principio.

a. Except as provided in subsection (b) of this section, a petition filed under section 301, 302, or 303 of this title, or an application filed under section 5(a)(3) of the Securities Investor Protection Act of 1970, **operates as a stay, applicable to all entities**, of—

(1) **the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding against the debtor that was or could have been commenced before the commencement of the case under this title, or to recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;**

(2) the enforcement, against the debtor or against property of the estate, of a judgment obtained before the commencement of the case under this title;

(3) any act to obtain possession of property of the estate or of property from the estate or to exercise control over property of the estate;

(4) any act to create, perfect, or enforce any lien against property of the estate;

(5) any act to create, perfect, or enforce against property of the debtor any lien to the extent that such lien secures a claim that arose before the commencement of the case under this title;

(6) any act to collect, assess, or recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;

(7) the setoff of any debt owing to the debtor that arose before the commencement of the case under this title against any claim against the debtor; and

(8) the commencement or continuation of a proceeding before the United States Tax Court concerning the debtor.  
11 USC sec. 362 (énfasis suplido).

De una simple lectura a la sección antes transcrita podemos colegir que la orden de paralización que dispone la Sección 362 opera de manera automática en toda acción judicial o administrativa pendiente en contra del deudor petionario o de sus bienes. La paralización que provoca la ausencia de jurisdicción de los tribunales estatales se refiere a las acciones previas a la presentación de la petición de quiebra. La norma general es que cualquier procedimiento realizado en violación a la

paralización será considerado nulo o al menos, anulable. 3 Collier on Bankruptcy Section 362.02, pág. 362.

### III.

De la normativa antes expuesta, se desprende claramente que procede la paralización del recurso de apelación de epígrafe, en vista de la presentación por la parte apelante de un procedimiento de quiebras, al amparo del Capítulo 13 del Código de Quiebras, *supra*.

En consecuencia, en el presente recurso el efecto de la paralización, como indicáramos, se dio de forma automática una vez el matrimonio presentó la solicitud ante el Tribunal de Quiebras el 22 de febrero de 2023.

En mérito de lo expuesto, se declara Ha Lugar la “**Moción Informativa y en Solicitud de Prórroga**” presentada por Rivera y se le concede un término de quince (15) días para informar la determinación realizada por el Tribunal de Quiebras. Asimismo, decretamos el archivo administrativo del presente caso hasta tanto culmine el proceso de quiebra ante el foro federal o que Rivera sea autorizado a continuar los trámites apelativos ante nos.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones