

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

BARRY J. NIELD

Parte Recurrída

v.

COQUÍ DEL MAR CORP.

Parte Peticionaria

KLCE202300248

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil núm.:
SJ2021CV08148

Sobre:
Injunction
(Entredicho
Provisional,
Injunction
Preliminar y
Permanente)
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores.

Rodríguez Flores, Juez Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2023.

Comparece la parte peticionaria, Coquí del Mar Corp. y Robert B. Villacres Hayes (en conjunto, Coquí del Mar), y solicita que revoquemos la *Resolución* dictada y notificada el 27 de diciembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario concluyó que Coquí del Mar incumplió con la estipulación 2a que surge de la Sentencia Parcial dictada el 27 de enero de 2022, por lo que la encontró incurso en desacato y le impuso una sanción económica de \$5,000.00. Así también, el TPI ordenó a Coquí del Mar que, en un plazo de quince (15) días, certificara que ha limitado la operación de la hospedería a seis (6) habitaciones, apercibiéndole que, transcurrido dicho término, le impondría la cantidad de \$100.00 diarios hasta tanto cumplieran con la Sentencia Parcial.

Oportunamente, la parte recurrida, Sr. Barry J. Nield, presentó *Memorando en Oposición a Expedición de Solicitud de Certiorari*.

Debidamente perfeccionado el recurso, y evaluados los alegatos de las partes, así como los documentos que conforman el apéndice, concluimos que no procede expedir el auto de *certiorari*.

I.

El 12 de diciembre de 2021, el Sr. Barry J. Nield (Sr. Nield) presentó demanda sobre *injunction* estatutario al amparo del Art. 14.01 de la Ley Núm. 161-2009, entredicho provisional, sentencia declaratoria e *injunction* permanente, en contra de Coquí del Mar, Corp., y su presidente y agente residente, Sr. Robert B. Villacres Hayes. Se incluyó, en calidad de parte indispensable, al Municipio de San Juan, su alcalde, Hon. Miguel A. Romero Lugo, en su capacidad oficial, y a la Oficina de Permisos del Municipio.

En su demanda, el Sr. Nield explicó que reside en la propiedad que ubica al lado opuesto de la calle donde sitúa la hospedería Coquí del Mar Guest House, en la Urb. Santa Teresita – Park Boulevard, en San Juan. Adujo que los solares de la referida urbanización están gravados con condiciones restrictivas que prohíben todo uso que no sea residencial para una familia o, en algunos casos, para no más de dos familias.

El Sr. Nield señaló que Coquí del Mar tiene expedido a su favor el permiso de uso número 89-18-G-550-SSP (del 2 de agosto de 1990), para operar una casa de huéspedes de dos niveles (consistente de seis (6) habitaciones y una (1) piscina) en la Calle General del Valle #2218 de la mencionada urbanización. Sin embargo, denunció que la realidad física era que Coquí del Mar opera la hospedería tanto en el lote #2218, como en el lote aledaño #2216. Manifestó, además, que la hostería celebra eventos

multitudinarios que perturban el ambiente residencial de la urbanización.

Basado en sus alegaciones, el Sr. Nield solicitó al TPI que emitiera un entredicho provisional, *injunction* preliminar e *injunction* estatutario, para que se paralizaran inmediatamente las actividades que se realizan, así como futuros eventos, pautados en el lote #2218, y para que se prohíba la operación de casa de huéspedes en el lote no autorizado #2216. También solicitó una sentencia declaratoria e *injunction* permanente para que se declaren válidas las condiciones restrictivas de la urbanización que impiden utilizar los solares para fines no residenciales de una o dos familias.

Conforme surge de la minuta de la vista sobre el estado de los procedimientos llevada a cabo el 15 de diciembre de 2021¹, las partes acordaron, como medida provisional, que la hospedería no vendería bebidas alcohólicas abiertas, sino que solamente serían consumidas en las habitaciones. A su vez, el Tribunal le solicitó a la Oficina de Permisos del Municipio que coordinara y efectuara una inspección de la propiedad, con la presencia de las partes.

En cumplimiento con el requerimiento del tribunal, mediante *Moción Informativa Inspección Realizada*², el Municipio informó que, el 20 de enero de 2022, la Oficina de Permisos realizó la correspondiente inspección. Acompañó la moción con copia del informe de inspección, las imágenes levantadas y documentos pertinentes.

En su moción, el Municipio pormenorizó que la hospedería Coquí Del Mar Guest House cuenta con el Permiso Único 2021-386533-PU-092399, expedido por la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan el 16 de julio de 2021. Este permiso

¹ *Minuta* registrada el 11 de enero de 2022. Véase, el expediente electrónico del caso SJ2021CV08148 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), entrada núm. 24.

² SUMAC, entrada núm. 31.

corresponde a una conversión del Permiso de Uso otorgado el 2 de agosto de 1990 por la antigua Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). El permiso de hospedería en cuestión se otorgó para que Coquí del Mar Guest House opere como una hospedería donde se permite la venta de bebidas alcohólicas selladas, en la propiedad ubicada en la Calle General Del Valle, #2218, Ocean Park, San Juan, PR 00913 (Catastro #041-043- 622-10-001).

El Municipio detalló las discrepancias que encontró entre el permiso expedido a favor de la hospedería y la inspección realizada. En esa línea, indicó que, durante la inspección, el codueño de la hospedería informó que ésta cuenta con siete (7) unidades. Sin embargo, del Memorial Explicativo presentado y el Informe Preliminar de Inspección se desprende que el permiso solamente autoriza seis (6) unidades. Al respecto, el Municipio reconoció que el Permiso Único vigente y el Permiso de Uso otorgado por ARPE no especifican la cantidad de unidades autorizadas, sino que simplemente mencionan que es una hospedería de dos (2) plantas. Empero, lo cierto era que en la solicitud para la expedición de dicho permiso sólo se pidió autorización para manejar seis (6) unidades. Por lo anterior, el Municipio afirmó que las unidades autorizadas son seis (6), ya que un permiso no autoriza más allá de lo solicitado por un proponente. En este sentido, el Municipio señaló que Coquí del Mar debía solicitar una enmienda al permiso para incluir las siete (7) unidades o, de lo contrario, la hospedería debía limitarse a utilizar solamente las seis (6) unidades autorizadas.

El Municipio añadió que en el lote #2216 (Catastro 041-043-622-09), hay dos unidades o cuartos totalmente equipados. Los dueños informaron que dichos espacios están siendo alquilados bajo la modalidad de alquiler a corto plazo (*short term rental*) a través de la plataforma de Air B&B. Aclaró que, al momento de la inspección,

dicha propiedad no cuenta permiso alguno, ni con una solicitud de permiso presentada.

El Municipio relató que, durante la inspección, informó a los dueños del lote #2216 que la operación del negocio requería un permiso para tales fines, según lo estipulado en el Reglamento Conjunto 2020. En tal sentido, anunció la disponibilidad de la Oficina de Permisos del Municipio para tramitar el permiso, advirtiéndoles que dicha oficina se reservaba el derecho de ejecutar las acciones correspondientes. Así, el Municipio les entregó la debida notificación y les exhortó a legalizar la operación del negocio a la brevedad posible.

La vista de *injunction* estatutario se celebró el 27 de enero de 2022 por el sistema de videoconferencia. Comparecieron las partes acompañadas de sus respectivas representaciones legales. El tribunal concedió a las partes oportunidad de exponer sus argumentos y dialogar sobre sus respectivos reclamos. Finalmente, en dicha vista, las partes informaron en corte abierta y bajo juramento que llegaron libre y voluntariamente a unos acuerdos con respecto a la solicitud de *injunction* estatutario presentado al amparo del Artículo 14.01 de la Ley Núm. 161-2009. El tribunal aceptó e impartió su aprobación a los referidos acuerdos. Así, la *Sentencia Parcial*³ dictada ese mismo día incorporó la siguiente estipulación:

1. Se extiende el remedio provisional acordado en la vista del 15 de diciembre de 2021, a los fines de que la parte demandada operará la hospedería Coquí del Mar Guest House de conformidad con lo dispuesto en el permiso de uso (Permiso Único 2021-386533-PU-092399) y la reglamentación aplicable. En particular, no se llevarán a cabo fiestas y/o actividades multitudinarias con fines comerciales, ni otras actividades o usos incompatibles con el permiso de hospedería. A su vez, la parte demandada solo podrá vender bebidas alcohólicas selladas para ser consumidas en las habitaciones. Por último, el codemandado Robert B. Villacres Hayes manejará la

³ SUMAC, entrada núm. 41.

hospedería de forma responsable y diligente, velando en lo posible que sus huéspedes cumplan con las normas aplicables a toda hospedería.

2. La parte demandada realizará todas las gestiones y trámites administrativos necesarios para cumplir con la reglamentación aplicable y obtener los permisos correspondientes. En particular, se obliga a realizar los siguientes trámites:

a. **En cuanto a la propiedad ubicada en la Calle General Del Valle # 2218, San Juan, PR 00913, la parte demandada presentará un memorial explicativo al Municipio de San Juan a los fines de enmendar la solicitud de permiso y aclarar que la hospedería consiste en siete (y no seis) habitaciones. Dicho memorial explicativo deberá ser notificado a la parte demandante. Hasta tanto no complete ese trámite, deberá limitar las habitaciones alquiladas al número que surge de la solicitud original.**⁴

b. En cuanto a la propiedad ubicada en la Calle General Del Valle # 2216, San Juan, PR 00913, queda establecido que ésta no forma parte del Coquí del Mar Guest House ni está cobijada por el referido permiso de hospedería. No obstante, se aclara y hace constar que el codemandado Villacres Hayes presentó un permiso para uso de alquiler a corto plazo el cual aún está pendiente de trámite y aprobación. En el ínterin, y hasta tanto se expida el permiso correspondiente, la parte demandada no podrá alquilar las unidades que forman parte de esta propiedad.

c. La parte demandada mantendrá clausurado de forma permanente el acceso que existía entre ambas propiedades (Calle General del Valle # 2216 y 2218).

d. La parte demandada modificará y/o eliminará cualquier anuncio, promoción o instrumento de mercadeo –tanto en los portales Internet, las redes sociales o cualquier otro medio– alusivo a que la Coquí del Mar Guest House consiste en una sola hospedería que se compone de las habitaciones e instalaciones de las dos propiedades antes mencionadas. En particular, al promocionar y mercadear la hospedería, deberá eliminar cualquier referencia descriptiva o visual a la propiedad ubicada en la Calle General del Valle # 2216. Además, de concederse un permiso de alquiler a corto plazo para esta última propiedad (#2216), ésta no deberá mercadearse ni anunciarse como parte integral de la mencionada hospedería.

3. Las partes no renuncian a ningún reclamo que pudieran realizar ante los foros administrativos competentes.

4. El presente caso se referirá al procedimiento ordinario para la atención de las demás causas de

⁴ (Énfasis nuestro).

acción de la demanda pendientes de adjudicación, particularmente la causa de acción de sentencia declaratoria e *injunctio* permanente para hacer valer las condiciones restrictivas o restricciones voluntarias pactadas en las Escrituras de Constitución de Servidumbre en Equidad de la Urbanización Park Boulevard.

Se advierte a las partes sobre la obligatoriedad de la referida estipulación y las consecuencias de su incumplimiento, lo que podría conllevar la imposición de un desacato civil o criminal, de ello ser procedente.

Por todo lo anterior, y dado que no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre las reclamaciones referentes al *injunctio* estatutario bajo el Art. 14.01 de la Ley Núm. 161-2009 hasta la resolución total del pleito, se dicta la presente **Sentencia Parcial** mediante la cual se acoge la referida estipulación y se ordena su estricto cumplimiento.

Por último, se ordena la continuación de los procedimientos y se refiere el caso de epígrafe a la atención de la Secretaria Regional, a los fines de que se reasigne a la sala civil competente para el trámite ordinario en cuanto a la restante causa de acción referente a la sentencia declaratoria e *injunctio* permanente para hacer valer las condiciones restrictivas de la Urbanización Park Boulevard.

Así las cosas, el 2 de febrero de 2022, el Municipio presentó *Moción solicitando relevo del caso*. Adujo que todas las reclamaciones referentes al *injunctio* estatutario fueron resueltas mediante la estipulación recogida en la sentencia parcial y que los asuntos restantes por dilucidar no concernían al Municipio, por lo que solicitó ser relevado del caso.⁵

El TPI concedió a las partes 10 días para expresar su posición. Les advirtió que transcurrido el término sin que hubiere oposición, el Municipio quedaría excusado sin necesidad de otra disposición del tribunal. Posteriormente, el 15 de febrero de 2022, notificada el 16 de febrero de 2022, el TPI emitió la siguiente *Resolución*:

Atendida la moción del Municipio Autónomo de San Juan sin oposición de las partes y a tenor con la Sentencia Parcial, se releva al Municipio de San Juan de comparecer a los asuntos que nos ocupan en este caso, en esta etapa de los procedimientos. Lo anterior dicho, sin perjuicio de que si en el futuro

⁵ SUMAC, entrada núm.43.

la comparecencia del Municipio es necesaria, pueda ser traído nuevamente.⁶

Como parte del trámite de la causa, el 3 de noviembre de 2022, el Sr. Nield presentó una *Moción reiterando el desacato de la Sentencia Parcial (Entrada Núm. 41) por parte de los demandados y solicitando la imposición de sanciones económicas*. Indicó que Coquí del Mar incurría en incumplimiento de la *Sentencia Parcial* emitida el 27 de enero de 2022, al continuar promocionando y operando más de diez (10) habitaciones en la hospedería. Añadió que dicha parte tampoco le había notificado copia del memorial explicativo que ordenó la estipulación 2a de la referida *Sentencia Parcial*. Por ello, el Sr. Nield solicitó al tribunal que encontrara incurso en desacato a Coquí del Mar y la condenara al pago de sanciones económicas.⁷

Tras concederle oportunidad a Coquí del Mar para expresarse en torno a la solicitud de desacato sin que lo hubiera hecho, el 27 de diciembre de 2022 el TPI dio por sometida la solicitud sin oposición y declaró Ha Lugar el desacato. De tal forma, le impuso a Coquí del Mar y/o al Sr. Robert Villacres a pagar una sanción de \$5,000.00 por el incumplimiento con la estipulación 2a de la *Sentencia Parcial* del 27 de enero de 2022. Además, el TPI ordenó a Coquí del Mar que, en un plazo de quince (15) días, certificara que ha limitado la operación de la hospedería a seis (6) habitaciones, apercibiéndole que, transcurrido dicho término, le impondría la cantidad de \$100.00 diarios hasta tanto cumplieran con la *Sentencia Parcial*.⁸

El 9 de enero de 2023, Coquí del Mar presentó moción de reconsideración.⁹ Indicó que el Permiso Único expedido por la OGPE, vigente del 16 de julio de 2021 hasta 18 de julio de 2024, fue

⁶ SUMAC, entrada núm.46.

⁷ SUMAC, entrada núm. 157.

⁸ SUMAC, entrada núm. 159.

⁹ SUMAC, entrada núm. 160.

concedido para hospedería con venta de bebidas alcohólicas selladas. Explicó que, desde que inició sus operaciones la hospedería cuenta con siete (7) apartamentos que suman diez (10) habitaciones; que no fue hasta que Coquí del Mar comenzó a anunciarse como un hotel dedicado a la comunidad LGTBTTQA+, que comenzó la persecución y discrimen en su contra. Así pues, en lugar de negar su incumplimiento, Coquí del Mar arguyó que el desacato impuesto era improcedente en derecho por no habersele concedido la oportunidad de una vista previo a la imposición de la sanción, en contravención a la garantía constitucional de un debido proceso de ley. Por consiguiente, solicitó que se dejara sin efecto la resolución del 27 de diciembre de 2022.

En oposición, el Sr. Nield detalló las oportunidades que el TPI había concedido a Coquí del Mar para expresarse en cuanto a la solicitud de desacato, sin que ésta hubiera respondido. A continuación, apuntó que el expediente contenía evidencia suficiente respecto al reiterado incumplimiento de Coquí del Mar con la *Sentencia Parcial*. Incluso, una *Declaración Jurada*¹⁰ suscrita el 21 de julio de 2022, en la que el Sr. Robert B. Villacres Hayes había expresado que “la hospedería tiene siete (7) apartamentos en vez de seis (6) lo que conlleva la operación de diez (10) habitaciones”. En virtud de lo anterior, el Sr. Nield adujo que el desacato impuesto a Coquí del Mar fue conforme a derecho.¹¹

El 14 de febrero de 2023, el TPI dictó y notificó la *Resolución* mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración.¹²

Inconforme, Coquí del Mar instó el presente recurso el 15 de marzo de 2023, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes señalamientos de error:

¹⁰ SUMAC, entrada núm. 125.

¹¹ SUMAC, entrada núm. 163.

¹² SUMAC, entrada núm. 165.

1. Erró en derecho el Tribunal de Primera Instancia al encontrar incursos en desacato a los demandados Coquí del Mar y a Robert Villacres en su carácter personal imponiendo una multa de \$5,000.00 e imposición de sanciones sin celebrar vista al efecto.
2. Erró en derecho el Tribunal de Primera Instancia pues violó la estipulación 2(A) de la propia Sentencia Parcial.
3. Erró en derecho el Tribunal de Primera Instancia al exceder de su jurisdicción que le permite el Art. 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*.
4. Erró en derecho el Tribunal de Primera Instancia pues no se incumplió con la estipulación 2a que surge de la Sentencia Parcial pues tanto el Tribunal como la parte demandante tenían conocimiento de que había un procedimiento posterior ante el Municipio de San Juan y que la causa estaba ante la jurisdicción del Municipio de San Juan que hasta que no fuese culminado, se habrían de operar solamente seis (6) habitaciones.

II.

-A-

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones interlocutorias realizadas por un foro inferior. La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal.¹³

En los casos civiles, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en las que procede que este Tribunal de Apelaciones expida el recurso de *certiorari*.¹⁴ La citada Regla establece que el recurso sólo se expedirá cuando se recurra de una orden o resolución bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57, o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Por excepción, y en el ejercicio discrecional del foro apelativo, se podrá expedir el recurso cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, casos de relaciones de familia, casos

¹³ *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *800 Ponce De León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

¹⁴ *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, *supra*.; *Scotiabank v. ZAF Corp.*, 202 DPR 478, 486 (2019).

revestidos de interés público o cualquier otra situación, en la que esperar por una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Según dispuesto en la Regla 52.1, *supra*, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari*, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Por otro lado, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si debemos expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios son:

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 causa 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.

Ello impone a este Tribunal 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.¹⁵ Por tanto, de no estar presente ninguno de los criterios esbozados, procede abstenernos de expedir el auto solicitado.

-B-

¹⁵ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

El desacato civil es un mecanismo que tienen a su disposición los foros judiciales para obligar el cumplimiento con sus órdenes. A diferencia del desacato criminal, el desacato civil tiene un propósito reparador y no punitivo.¹⁶

En lo relativo al desacato civil, el Tribunal Supremo ha señalado que “[e]l mismo se basa en el sano principio de que la observancia de las órdenes de los tribunales por parte de aquellos contra quienes van dirigidas es de cardinal importancia para la administración de la justicia”.¹⁷

III.

Coquí del Mar plantea que el foro primario incidió al concluir que incumplió con la estipulación 2a de la Sentencia Parcial dictada el 27 de enero de 2022 y encontrarla incurso en desacato, imponiéndole la sanción económica por la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00).

Coquí del Mar recurre de un asunto que no está contemplado dentro de los supuestos de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Ésta tampoco demostró la existencia de alguna de las circunstancias excepcionales dispuestas en la precitada regla, o de cualquiera de los criterios contemplados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que justifique intervenir con el trámite pautado por el foro recurrido.

Por tanto, en ausencia de los criterios de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, o de algún otro de los contemplado en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, nos abstenemos de intervenir con el dictamen recurrido.

IV.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

¹⁶ *Umpierre Matos v. Juelle, Mejía*, 203 DPR 254, 269-270 (2019).

¹⁷ *Srio. D.A.C.O.v. Comunidad San José*, 130 DPR 782, 804 (1992).

Notifíquese.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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