

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ELOY FUENTES AYALA
Recurridos

v.

CONSEJO DE
TITULARES DE
CONDominio CHALETS
SEVILLANOS
Peticionarios

KLCE202300361

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso número:
TJ2022CV00461

Sobre:
DENEGATORIA DE
MOCIÓN
DISPOSITIVA

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

Díaz Rivera, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2023.

Comparece la parte peticionaria, la Sra. Meribed González, en calidad de Presidenta de la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos y nos solicita que revoquemos una *Resolución* emitida el 16 de febrero de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI) a favor de la parte recurrida, Eloy Fuentes Ayala. Mediante dicho dictamen, el Foro recurrido concluyó que la controversia ante su consideración era una estrictamente de derecho, pues versa sobre una demanda en daños y perjuicios. Al así disponer, el TPI se declaró con jurisdicción para atender el asunto ante su consideración ya que entendió que no era de aplicación la jurisdicción primaria y exclusiva del DACo, establecida en el Art. 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA, sección 1923j.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable, *denegamos* la expedición del *Certiorari*.

I.

Según se desprende del expediente del recurso ante nuestra consideración, el 11 de octubre de 2022, el Sr. Eloy Fuentes Ayala presentó una demanda de daños y perjuicios. En la demanda, admite que el condominio Chalets Sevillanos es un condominio residencial. Alega, que la Junta de Directores del Condominio incumplió y omitió sus deberes y desatendió sus quejas por rayasos a sus autos y por las filtraciones de agua en su apartamento por el piso del apartamento. El Sr. Fuentes Ayala arguye que, para atender los problemas de filtraciones en su apartamento, tuvo que realizar unos trabajos de construcción. Además, el Sr. Fuentes Ayala arguye que los problemas de filtración provienen de elementos comunes del Condominio. En virtud de ello, pide ser indemnizado.

Por su parte, el 12 de diciembre de 2022, la parte peticionaria presentó una Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción Sobre la Materia, donde argumentó que el TPI carecía de jurisdicción sobre la materia porque el llamado a atender la controversia es el DACo, por alegarse omisiones de la Junta de Directores y por tratarse de un condominio residencial. El 16 de diciembre de 2022, compareció el Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos y se unió a la Moción de Desestimación.

Luego de varios trámites procesales, el 15 de febrero de 2023, el Sr. Fuentes Ayala presentó Oposición a Moción de Desestimación y alegó que el presente caso se enmarcaba en un asunto de estricto derecho. Además, argumentó que existía una jurisdicción primaria concurrente entre el DACo y el Tribunal. El Sr. Fuentes Ayala explicó que la justificación para presentar su reclamo se basaba en una demanda que le radicó el Condominio sobre la alegada construcción ilegal que realizó en su apartamento¹.

¹ Precisamos necesario señalar que el caso ante nuestra consideración no está consolidado con la demanda que hace referencia la parte recurrida.

El TPI dictó Resolución el 16 de febrero de 2023, mediante al cual denegó la Moción de Desestimación, por entender que aplicaba la doctrina de la jurisdicción primaria concurrente y podía retener jurisdicción. El 1 de marzo de 2023 la parte peticionaria presentó Moción de Reconsideración, pero la misma fue denegada mediante Resolución el 6 de marzo de 2023.

Insatisfecho, el 5 de abril de 2023, la parte peticionaria compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de *certiorari*, alegando los siguientes planteamientos:

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por la peticionaria, y, por consiguiente, entender que tiene jurisdicción sobre la materia sobre las controversias que plantea el presente caso.

Erró el *nisi prius* al declarar No Ha Lugar la moción de desestimación presentada por la peticionaria, y, por consiguiente, interpretar que la ley de condominios en su artículo 65 establece un escenario de jurisdicción primaria concurrente y no uno de jurisdicción exclusiva (estatutaria) del DACO para entender en controversias como la de autos.

Oportunamente, el 3 de mayo de 2023, la parte recurrida acudió ante *nos* mediante su *Oposición a Expedición de Auto de Certiorari*. Con el beneficio de contar con las comparecencias de las partes, procedemos a resolver el recurso que nos ocupa.

II

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, limita la autoridad de este Tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de

instancia por medio del recurso discrecional del certiorari. En lo pertinente, la Regla 52.1, *supra*, dispone que:

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 evidenciaros, 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 la justicia, al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Si ninguno de esos elementos está presente en la petición ante la consideración del Tribunal, procede abstenerse de expedir el auto, de manera que se continúen los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considera al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria 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 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.

Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de certiorari, por ser un recurso discrecional, debemos utilizarlo con cautela y por razones de peso. *Pueblo v. Díaz de León, supra*, pág. 918.

Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago, supra*, pág. 581; *S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843 (2008).

III

Luego de examinar detenidamente el expediente del recurso ante nuestra consideración, no encontramos indicio de que el foro

recurrido haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, haya abusado al ejercer su discreción, o cometido algún error de derecho. *Trans-Oceanic Life Ins. V. Oracle Corp*, 184 DPR 689, 709 (2012). Además, no identificamos fundamentos jurídicos que nos motiven a expedir el auto de *certiorari* solicitado, conforme a los criterios que guían nuestra discreción para ejercer nuestra facultad revisora en este tipo de recurso.

Por los fundamentos que anteceden, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari* solicitado. Devolvemos el asunto al foro de origen para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese inmediatamente.

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