

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

JOSÉ GILBERTO ORTIZ
VÁZQUEZ Y OTROS

PETICIONARIOS

v

TRANS INDIES REALTY &
INVESTMENT, CORP. Y
OTROS

RECURRIDOS

KLCE201401600

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.:
D DP2014-0155 (401)

Sobre:
DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de febrero de 2015.

El 1 de diciembre de 2014, Jose G. Ortiz Vázquez y su esposa Eylimar Santana Díaz (el matrimonio Ortiz-Santana o los Peticionarios) comparecieron ante nos mediante recurso de *Certiorari*. En dicho recurso, nos solicitan que *se expida* el auto solicitado y *se revoque* la *Orden* emitida el 2 de septiembre de 2014, notificada el 4 de septiembre de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante ésta, el TPI declaró *No Ha Lugar* una *Moción de Desestimación* presentada por los Peticionarios y les ordenó dentro del término de veinte (20) días presentar una demanda enmendada en la que incluyeran al matrimonio Vallenganes-Fuentes como codemandados.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se *deniega* la expedición del auto de *certiorari*. Veamos los hechos que dieron origen la presente controversia.

-I-

El matrimonio Vallellanes-Fuentes tenía para la venta una propiedad localizada en la Carr. 164, KM. 1, Bo. Palmarejo en Corozal (la propiedad), por lo cual contrató los servicios de la compañía de bienes raíces, TIRI y la corredora de bienes raíces, Carmencita Pérez Vélez.

Los Peticionarios, interesados en la propiedad, coordinaron una cita con la señora Pérez Vélez y visitaron la misma. Luego de varias negociaciones, el 23 de abril de 2013, el matrimonio Ortiz-Santana suscribió con el matrimonio Vallellanes-Fuentes un contrato de *Arrendamiento con Opción de Compra* (el Contrato) sobre la propiedad.¹ El Contrato fue redactado por los Recurridos. Luego de haberse suscrito el mismo y los Peticionarios haberse mudado a la propiedad, un depositario judicial se personó a la propiedad y les informó que la misma iba a ser vendida en pública subasta el 21 de mayo de 2013.

Así pues, el 4 de marzo de 2014, los Peticionarios instaron una *Demanda en Daños y Perjuicios* en contra de Trans Indies Realty & Investment Corp., Carmencita Pérez Vélez, su esposo John Doe y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, entre otras. En la referida *Demanda*, el matrimonio Ortiz-Santana alegó que el matrimonio Vallellanes-Fuentes conocía del proceso judicial de ejecución de hipoteca contra la propiedad, ya que habían sido emplazados mediante edictos. Asimismo, añadieron que el matrimonio Vallellanes-Fuentes conocía de la venta judicial, ya que se les notificó

¹ El término del contrato era de dos (2) años, comenzando el 1 de mayo de 2013 hasta el 30 de abril de 2015.

sobre la misma por correo certificado. Igualmente, arguyeron que tanto TIRI, como la corredora de bienes raíces Carmencita Pérez Vélez conocían del proceso judicial, ya que se los había informado el emplazador del pleito, previo a la firma del *Contrato*. Por consiguiente, los Peticionarios reclamaron \$40,000.00 por concepto de los daños económicos que les fueron causados y \$40,000.00 por concepto de las angustias mentales causadas por las actuaciones culposas o negligentes de los Recurridos.

El 25 de abril de 2014, los Recurridos presentaron una *Moción de Desestimación*, en la que alegaron que el matrimonio Vallellanes-Fuentes era parte indispensable del pleito en controversia, pero que los Peticionarios no los incluyeron en el pleito. Por tal razón, arguyeron que la demanda debía ser desestimada. Luego de varios trámites procesales, el 13 de agosto de 2014, los Peticionarios presentaron su *Oposición a Desestimación*, alegando que el pleito podía dilucidarse sin la inclusión en el pleito del matrimonio Vallellanes-Fuentes.

Luego del foro primario haber evaluado los planteamientos de las partes, el 2 de septiembre de 2014, dicho foro emitió una *Resolución y Orden* en la que concedió a los Peticionarios un término de veinte (20) para que presentara una *Demanda Enmendada* en la que añadiera como codemandados al matrimonio Vallellanes-Fuentes.

Insatisfechos con dicha determinación, el matrimonio Ortiz-Santana presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*, reiterando que el pleito podía ser dilucidado sin incluir al matrimonio Vallellanes-Fuentes en el mismo. Así pues, el 24 de octubre de 2014, los Recurridos presentaron una *Oposición a la Moción de Reconsideración*. A esos

efectos, el 29 de octubre de 2014, el TPI emitió una Resolución en la que declaró *No Ha Lugar* la Reconsideración presentada.

Inconformes con dicho dictamen, el 1 de diciembre de 2014, los Peticionarios presentaron ante nos el *recurso de Certiorari* que nos ocupa. En el mismo, alegaron que el foro primario incurrió en los siguientes señalamientos de error:

Primer señalamiento de error: Erró el Honorable TPI al concluir que los esposos Vallellanes-Fuentes son parte indispensable para determinar la responsabilidad de la corredora de bienes raíces y su agencia TIRI por no divulgar información a los Recurrentes sobre el proceso de ejecución de hipoteca.

Segundo señalamiento de error: Erró el Honorable TPI al determinar que los terceros no están protegidos por la paralización automática en un caso de daños y perjuicios hasta tanto no se adjudique responsabilidad mediante sentencia.

Tercer señalamiento de error: Erró el Honorable TPI al determinar que los terceros no son “debtors” utilizando la definición común del término y no la definición provista por la Ley Federal que ocupa el campo.

El 16 de enero de 2014, los Recurridos presentaron su *Oposición al Certiorari*. Por consiguiente, contando con el beneficio de todas las partes, estamos en posición de resolver.

-II-

a. Recurso de certiorari

Sabido es que el auto de *certiorari* constituye un **vehículo procesal discrecional** que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v.*

BBVAPR, 185 D.P.R. 307, 337-338 (2012). En virtud de ello, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, delimita con precisión los asuntos en los que este Tribunal puede revisar resoluciones y órdenes interlocutorias mediante el recurso de *Certiorari*. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta edición, San Juan, Puerto Rico, LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, sec. 5515a, págs. 475-476. A tales efectos, el antes referido estatuto 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 evidenciarios, anotaciones de rebeldía **o 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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

En otras palabras, esta regla contempla que cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales (Regla 56), injunctions (Regla 57) o de la denegatoria de una moción de carácter

dispositivo, este Tribunal expedirá el recurso de *Certiorari*. A manera de excepción, añade esta regla que, el Tribunal en su ejercicio discrecional podrá expedir este tipo de recurso cuando: se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, casos de relaciones de familia, casos revestidos de un alto interés público o cualquier otra situación en la que esperar una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Añade la regla, que el Tribunal de Apelaciones, al denegar la expedición del *Certiorari*, no está obligado a fundamentar su decisión.

No obstante, nuestra discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la encaminen, sino que contamos con los criterios enumerados en la precitada Regla para asistirnos en determinar si en un caso en particular procede que expidamos el auto discrecional del *Certiorari*. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011). Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*. La referida Regla dispone que:

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 a la justicia.

-III-

Al evaluar la *Resolución y Orden* recurrida, concluimos que estamos ante un dictamen interlocutorio el cual podría ser susceptible de revisión bajo los parámetros de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, ya que el TPI declaró no ha lugar la *Moción de Desestimación* del caso y ordenó que se enmendara la demanda para incluir al matrimonio Vallellanes-Fuentes como demandados. No obstante, al evaluar el recurso presentado por los peticionarios al amparo de los criterios para la expedición del auto de *certiorari* establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, entendemos que no concurre alguno de los requisitos que mueva nuestra discreción para expedir el auto de *certiorari*.

Reiteramos que “[m]ientras esté presente la posibilidad de traer a [una parte indispensable] al pleito, no procederá la desestimación sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso.”

Cirino González v. Administración de Corrección, 2014 TSPR 2, 190 D.P.R. ____ (2014); véase también, *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 D.P.R. 842, 859 (1991). En su determinación, el TPI determinó que una vez se tragan al pleito al matrimonio Vallellanes-Fuentes, éstos tendrán la oportunidad de presentar las defensas que en derecho les correspondan.

Conforme a ello, las alegaciones de los Peticionarios no nos llevan a concluir que el foro primario haya rebasado los límites de su discreción judicial o que haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Siendo ello así, estamos impedidos de sustituir nuestro criterio sobre la determinación del foro primario. *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000).

Por consiguiente, *denegamos* la expedición del auto solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, *se deniega* la expedición del auto solicitado y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones