Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

DORAL RECOVERY II, LLC Recurrido v. WEDDINGS BRIDAL BOUTIQUE, INC. Peticionario	KLCE201500695	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil Núm. KPE2014-3305 (504) Sobre: DESAHUCIO SUMARIO (EN PRECARIO)

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Comparece Weddings Bridal Boutique, Inc. (Weddings) y nos solicita, mediante recurso de *certiorari*, la revisión de dos órdenes emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En ellas el TPI ordenó la continuación de los procedimientos en el caso de desahucio, ordenó a la secretaría expedir el mandamiento de lanzamiento solicitado y denegó una moción solicitando la paralización del procedimiento.

Examinado el caso de autos, DENEGAMOS el recurso presentado.

I

En un caso sobre desahucio presentado por Doral Recovery II, LLC (Doral Recovery) contra Weddings el TPI emitió sentencia el 26 de enero de 2015. Conforme a los hechos de la sentencia

emitida por el TPI una propiedad perteneciente a CAO Holdings Inc., localizada en la Avenida Roosevelt Esq. Avenida Escorial, Caparra Heights, San Juan estaba arrendada a Weddings Bridl Boutiques, Inc. con un canon de arrendamiento de $3,000. Doral Recovery advino dueña de la propiedad mediante dación en pago en mayo de 2014. Doral Recovery inicialmente honró el arrendamiento de la propiedad a Weddigs incluso trató de venderle la propiedad y llegaron a un acuerdo verbal de que Weddings pagara agua, luz, mantenimiento, seguro y recogido de basura sin pagar canon de $3,000 mensuales mientras se vendía la propiedad. Doral intentó negociar un nuevo contrato de arrendamiento con Weddings pero ella lo rechazó. Tampoco hubo acuerdo para la compra. No existe contrato entre Weddings y Doral Recovery. Doral Recovery demandó en desahucio por la vía sumaria, Weddings contestó alegando tener un contrato de arrendamiento por 15 años y que los demandantes le relevaron de pagar canon a cambio de pagar agua, luz, mantenimiento y recogido de basura.

El TPI celebró vista y dictó la correspondiente sentencia el 26 de enero de 2015 en la que declaró con lugar la demanda, sin lugar a una reconvención presentada y ordenó el desalojo de la propiedad una vez la sentencia adviniera final y firme. El TPI entendió que hubo un acuerdo verbal que beneficiaba a ambas partes pero era mientras se conseguía a un comprador pero que luego no prosperó un contrato de arrendamiento ni la venta de la propiedad por lo que Doral Recovery tenía derecho a solicitar el desalojo y Weddings no podía permanecer en la propiedad. Luego de presentada una moción de determinaciones adicionales de hechos y/o reconsideración que fue declarada no ha lugar por el TPI, y ante una *Moción Solicitando Lanzamiento* por parte de

Doral, Weddings presentó una *Moción Solicitando se Deje Sin Efecto Solicitud de Lanzamiento* y una *Moción Solicitando Paralización de los Procedimientos*. Adujo que por el cierre de Doral Bank, Doral Recovery carecía de legitimación activa para continuar el caso y que el inmueble en controversia no era propiedad de Doral Recovery. Por su parte Doral Recovery alegó que la parte adquirente de la Escrituara de Dación en pago Parcial y Cancelación de Hipoteca núm. 139 del 9 de mayo de 2014 es precisamente Doral Recovery; y que Doral Bank no es ni ha sido parte de este pleito, que Doral Recovery es una entidad abierta y operante con personalidad jurídica propia y que ahora -luego de que Doral Bank cerrara operaciones y se asignara como síndico al FDIC- Doral Recovery es una subsidiaria del FDIC, pero la entidad jurídica sigue siendo la misma, no ha cambiado por lo que puede continuar con el procedimiento.

Atendidos los argumentos de las partes el TPI ordenó la continuación de los procedimientos, ordenó a la secretaría expedir el mandamiento de lanzamiento solicitado y denegó la moción solicitando la paralización del procedimiento.

Inconforme acude la demandada Weddings y plantea como error del TPI el no ordenar la paralización de los procedimientos del caso y ordenar el lanzamiento de la peticionaria de la propiedad inmueble.

II

El recurso de Certiorari

El Artículo 4.006 de la Ley de la Judicatura de 2003, 4 L.P.R.A. sec. 24(y)(b) le otorga la facultad al Tribunal de Apelaciones para revisar cualquier resolución u orden dictada por el T.P.I. A diferencia de la apelación de una sentencia final, el auto de *Certiorari* es un remedio procesal de carácter

discrecional. Negrón v. Srio de Justicia, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

El Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B en su Regla 40, contiene los criterios que deben tomarse en cuenta para ejercer la facultad discrecional para entender o no en los méritos de los asuntos planteados mediante el recurso de *certiorari*. Dichos criterios son los siguientes:

> (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 deberá ser elevados, o de alegatos más elaborados.
> (e) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propia 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.

III

Evaluados los criterios que conforme a nuestro Reglamento debemos considerar para ejercer la facultad discrecional de entender o no en los méritos del asunto planteado mediante el recurso de *certiorari*, no procede la expedición del recurso en este caso. Según surge de los autos examinados en este pleito se radicó la demanda de desahucio, se celebró la vista, se dictó sentencia y se emitió la orden del correspondiente lanzamiento todo ello conforme a derecho. Las dos órdenes del TPI que se pretenden impugnar en este caso proceden. Doral Recovery es la dueña de la propiedad, ello conforme a la escritura de dación en pago, tiene la legitimación activa para demandar, Weddings ocupa la propiedad de Doral Recovery sin pagar canon de

arrendamiento, esto es de manera precaria como lo determinó la sentencia emitida.

Doral Recovery tiene personalidad jurídica independiente de Doral Bank que cerró operaciones, Doral Bank no es parte de este pleito. Doral Recovery no se ha sometido a la quiebra por lo que no hay paralización automática de los procedimientos. No se ha demostrado que Doral Recovery carece de legitimación activa para pedir el lanzamiento. Todo lo contrario, los documentos presentados que surgen del expediente de este caso demuestran que en efecto Doral Recovery tiene legitimación activa para seguir el procedimiento y tiene una sentencia a su favor.

Las determinaciones del TPI están correctas en derecho y proceden, en este caso la parte peticionaria no aduce argumentos que sustenten la expedición del auto de certiotari, por lo que procede denegar el mismo.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, DENEGAMOS el auto de *certiorari* presentado.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones