

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, AIBONITO, Y UTUADO
Panel XII**

**PR Barceloneta Outlets,
L.L.C.**
Apelada

V.

**First Automotive Care,
Inc.**
Apelante

KLAN201501702

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Arecibo

**Civil. Núm.
C PE 2010-0229
Sobre:
Desahucio**

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Vicenty Nazario

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 26 de febrero de 2016.

Compareció ante este Tribunal First Automotive Care, Inc. (en adelante, la apelante) mediante recurso de apelación. Nos solicita que dejemos sin efecto la sentencia parcial emitida el 6 de agosto de 2015, archivada en autos el 11 de agosto de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (TPI, foro apelado o foro de instancia). Mediante el referido dictamen el TPI declaró NO HA LUGAR la solicitud de desestimación por falta de parte indispensable presentada por el demandado. Además ordenó la eliminación de la testigo anunciada por el demandado y ordenó la desestimación CON PERJUICIO de la Reconvención presentada por el apelante ante su reiterado incumplimiento con las órdenes que le impartió el Tribunal de Primera Instancia.

Por los fundamentos que detallamos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

Según surgen del expediente ante nuestra consideración, los hechos e incidentes procesales esenciales y pertinentes para disponer del recurso son los siguientes:

El 9 de agosto de 2010 PR Barceloneta Outlets, L.L.C.(en adelante la apelada) presentó ante el Tribunal de Primera Instancia Sala de Arecibo una demanda sobre desahucio por falta de pago y cobro de dinero contra First Automotive Care, Inc. Ambas partes suscribieron un contrato de arrendamiento por el término de veinte (20) años¹ sobre un solar que la apelada construyó un edificio para el negocio de lavado de autos en el solar.

La apelada sostiene que la apelante ha incumplido con sus obligaciones en el contrato debido a que no le ha pagado los cánones de arrendamiento desde el 2 de agosto de 2010 por la cantidad de \$111,289.14; a razón de \$4,167.35 mensuales. Argumenta que ha exigido el pago adeudado a la apelante y que al ser infructuosas dichas gestiones, la deuda se encuentra líquida, vencida y exigible. Por lo cual, la apelada exige que se ordene el abandono y desalojo de la propiedad, así como el cobro de dinero de la cantidad antes señalada.

El 20 de septiembre de 2010, la apelante presentó su Contestación de la Demanda y Reconvención. En su contestación negó el incumplimiento y sostuvo que es la apelada quien ha incumplido con sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Además, sostiene en su reconvención el incumplimiento por PR Barceloneta Outlets, L.L.C., ya que ésta, como parte de un proyecto de expansión, afectó severamente sus operaciones comerciales causándole una merma considerable en los ingresos de la apelante. Ello como consecuencia de que la parte apelada permitió la instalación de un negocio de lavado a mano (mismo negocio de la apelante) a menos de cuatrocientos metros de distancia de su negocio.

El 4 de mayo de 2011, el foro primario le ordenó a la apelante consignar las sumas reclamadas por la parte apelada, así como el canon de arrendamiento al inicio de cada mes. Luego de varios trámites procesales, el 6 de febrero de 2012 el foro de instancia le impuso a la

¹ El Banco Popular de PR tiene un derecho real de hipoteca sobre el contrato de arrendamiento, además de tener garantías mobiliarias sobre el equipo mueble.

apelante una sanción económica de \$200.00 por incumplir con las órdenes del tribunal en torno a la consignación del canon de arrendamiento.

Así las cosas, el 21 de febrero de 2012 se emitió sentencia paralizando los procedimientos al radicarse un proceso de quiebra por la parte apelante, la cual se dejó sin efecto el 28 de noviembre de 2012. Luego de varios incidentes procesales, el 10 de septiembre de 2014 se le ordenó a la apelante cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento ordenados desde el año 2011.²

El 24 de abril de 2015, la apelada presentó la *Moción solicitando Órdenes para eliminar Alegaciones, Defensas afirmativas y Testigo no depuesto*. De esta forma sostiene que este Tribunal debe eliminar al testigo Sofializ Díaz debido a que dicha testigo no fue puesta a disposición de la parte apelada para que tomara una deposición a pesar de las múltiples gestiones al respecto. Además, sostiene que la apelante no ha cumplido con las múltiples órdenes del TPI, particularmente la orden emitida el 4 de mayo de 2011, relacionado a la consignación de los cánones de arrendamiento. Por ello, sostiene que este Tribunal debe eliminar la reconvencción presentada y sus defensas afirmativas.

De otra parte, la apelante solicitó la desestimación del pleito por falta de parte indispensable. Esta alegó que el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante Banco) es acreedor garantizado con unas garantías mobiliarias a su favor y que la apelada pretende la cancelación del contrato de arrendamiento lo que le causaría un grave daño a las garantías que tiene el Banco.

El 11 de mayo de 2015, la apelada se opuso a la solicitud de desestimación. Argumentando que el Banco puede tener un interés sobre cierta propiedad mueble; esto no lo hace parte indispensable en el presente pleito. Alega que por virtud del contrato de arrendamiento, la

² En relación a dicha orden la parte apelante presentó ante este foro intermedio un recurso de Certiorari (KLCE2014-01696) el cual fue denegado el 27 de marzo de 2015.

parte apelada es la única dueña de la edificación donde se encuentra el inmueble arrendado. De igual forma señala que en virtud del acuerdo suscrito la parte apelante no puede limitar el derecho de propiedad del arrendador, en este caso el derecho de la parte apelada. Sostuvo que las declaraciones de financiamiento presentadas por la apelante para demostrar la falta de parte indispensable se encuentran expiradas en virtud de la *Ley de Transacciones Comerciales*.³

La parte apelante replicó el 21 de mayo de 2015. Sostiene que las declaraciones de financiamiento no se encontraban expiradas al inicio del pleito. Además de las garantías mobiliarias, el Banco tiene a su favor un derecho real de hipoteca sobre el contrato de arrendamiento que constituye el interés común en el pleito. Por tal razón, el Banco es una parte indispensable en la resolución del mismo. El foro primario mediante sentencia parcial de 6 de agosto de 2015, notificada el día 11 del mismo mes y año, determinó que procedía la desestimación de la reconvención por el reiterado incumplimiento de las órdenes judiciales y concluyó que el Banco no era una parte indispensable en el pleito.

La apelante presentó oportunamente moción de reconsideración, la cual fue denegada por el foro de instancia el 25 de septiembre de 2015, notificada el día 29 del mismo mes y año.

Inconforme aún con el dictamen emitido, la parte apelante el 29 de octubre de 2015, presentó el recurso de apelación que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes dos errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
AL DESESTIMAR CON PERJUICIO LA
RECONVENCIÓN PRESENTADA POR LA PARTE
APELANTE POR NO HABER CUMPLIDO LA ORDEN
DEL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO,
DENEGÁNDOLE EL ACCESO A LA JUSTICIA AL
APELANTE Y EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO
DE LEY.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
EN DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE
DESESTIMACIÓN POR FALTA DE PARTE
INDISPENSABLE PRESENTADA POR LA PARTE
APELANTE

³ La Ley núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como la *Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico*, 19 L.P.R.A. sec. 401 et seq.

Examinamos el expediente ante nos y disponemos del recurso.

II

A. Desestimación

Según dispone la Regla 39.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 39.2 (2010) un tribunal a iniciativa propia o a solicitud de la otra parte podrá decretar la desestimación del pleito o de cualquier reclamación si la parte demandante deja de cumplir con las reglas de procedimiento civil o con cualquier orden del tribunal.

La desestimación constituye una acción drástica de parte del tribunal sentenciador. *Sierra Quiñones v. Rodríguez Luciano*, 163 DPR 738 (2005). Nadie cuestiona el poder de un tribunal para desestimar, como sanción, la causa de acción de un reclamante ante el reiterado incumplimiento por parte de éste con las órdenes y directrices del tribunal. *Ramírez de Arellano v. Srio. de Hacienda*, 85 DPR 823 (1962). Ahora bien, esta norma procesal debe ser evaluada desde el prisma jurisprudencial reconocido en nuestra jurisdicción relacionado con la arraigada política pública de que los casos sean resueltos en sus méritos. Esto, tomando en consideración que el deber fundamental de los tribunales es interpretar la ley para impartir justicia. *Coll v. Picó*, 82 D.P.R. 27, 38 (1960). En ese sentido, no se puede perder de perspectiva que las Reglas de Procedimiento Civil se adoptaron para facilitar la consecución de la justicia, por lo que aplicarlas de otra forma sería un contrasentido. *Millán v. Caribe Motors Corp.*, 83 D.P.R. 494, 509 (1961). De conformidad con lo anterior, el Tribunal Supremo ha expresado que a pesar de que los tribunales tienen el poder discrecional de imponer las diferentes sanciones que proveen las Reglas de Procedimiento Civil, incluyendo la eliminación de las alegaciones a una parte por el tribunal o la imposición de cualquier otra sanción sumamente drástica, deben ejercerlo juiciosamente y cuidadosamente. *Mejías et. al. v. Carrasquillo et. al.*, *supra*. Por supuesto, este cuidado deber ejercerse sin incumplir el deber general de los tribunales de utilizar los mecanismos que tengan disponibles para

desalentar la falta de diligencia e incumplimiento con las órdenes y reglas del tribunal que garantizan la buena administración de la justicia y la solución justa, rápida y efectiva de las controversias. *Íd.* Por tanto, la eliminación de las alegaciones y/o la desestimación por incumplimiento con las reglas u órdenes del tribunal “*debe prevalecer únicamente en situaciones extremas en las que sea clara e inequívoca la desatención y el abandono total de la parte con interés.*” *Íd.* (Énfasis suplido).

Por consiguiente, si bien es cierto que los tribunales gozan de discreción para determinar las sanciones a imponerse, se ha resuelto que “la tendencia jurisprudencial ha sido la de imponer sanciones económicas, en primera instancia, contra aquella parte que observa una conducta censurable bajo nuestro ordenamiento civil procesal.” *Amaro González v. First Federal Savings Bank*, 132 D.P.R. 1042, 1052 (1993). Es decir, las sanciones severas, como la desestimación, sólo se justifican “cuando no exista duda de la irresponsabilidad o contumacia de la parte contra quien se tomó la medida”. *Valentín v. Mun. de Añasco*, 145 D.P.R. 887, 895-896 (1998). Esta tendencia a “suavizar” y posponer la imposición de sanciones más severas como último recurso al cual se deba acudir es cónsona con la política judicial imperante de realizar un balance de intereses entre el interés de tramitar los casos rápidamente y que éstos sean resueltos en sus méritos. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 D.P.R. 855, 874 (2005); *Amaro González v. First Federal Savings Bank*, *supra*. Al contrastar ambos pilares de nuestro ordenamiento procesal civil, es innegable que la balanza se debe inclinar hacia la ventilación de los casos en sus méritos, pues ello forma parte esencial de la labor de la judicatura en nuestro sistema democrático: impartir justicia. *Sánchez Rodríguez v. Adm. de Corrección*, 177 D.P.R. 714 (2009); *Arce v. Club Gallístico de San Juan*, 105 D.P.R. 305, 308 (1976).

B. La función del Tribunal de Apelaciones

La función de un tribunal apelativo en la revisión de controversias como la que nos ocupa, requiere que se determine si la actuación del TPI

constituyó un abuso de la discreción en la conducción de los procedimientos ante sí. Al realizar tan delicada función, un tribunal apelativo no debe intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311,322 (2005); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Zorniak v. Cessna*, 132 D.P.R. 170,172 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986); *Valencia, Ex Parte*, 116 D.P.R. 909, 913 (1986).

C. Parte indispensable

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 16.1 (2010), establece que en un pleito deben acumularse “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Al interpretar esta Regla nuestro Tribunal Supremo ha expresado que una parte indispensable es aquella cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no se puede dictar un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente los derechos de la parte ausente. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010). Por tanto, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia se debe considerar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente.” *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012).

Una vez se determina que una persona es parte indispensable en un litigio, el pleito no podrá continuar sin su presencia y dicha persona deberá ser añadida al pleito. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 217, 223 (2007). La omisión de añadir a una parte indispensable en un pleito es una violación al debido proceso de ley y puede servir de base a

la desestimación sin perjuicio de la acción instada. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733-734 (2005). La desestimación procederá únicamente cuando sea imposible traer al pleito a la parte indispensable. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, Lexisnexis de Puerto Rico, San Juan, 2010, pág. 269. Esto se debe a que el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia si está ausente una parte indispensable. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina, supra*. Por tanto, la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula. *García Colón v. Sucn. González, supra*, a la pág. 550. Finalmente, debemos apuntar que la falta de parte indispensable es un argumento que se puede traer en cualquier parte del litigio, incluso a nivel apelativo. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina, supra*, a la pág. 678.

Expuesto el derecho aplicable para la sentencia parcial de la controversia presentada ante este foro revisor, resolvemos.

III

En el caso ante nuestra consideración First Automotive Care solicita la desestimación del pleito por la alegada falta de parte indispensable. Sostiene que el Banco tiene unas garantías mobiliarias que gravan el equipo mueble donde se encuentra la propiedad comercial cuyo desahucio se solicita en la demanda, por lo que los derechos del Banco pueden verse afectados. De igual forma, alega que también se vería afectado el derecho real de hipoteca sobre el arrendamiento que tiene el Banco.

A base de los hechos del presente caso, y como controversia medular, entendemos que el interés que pudiera tener el Banco es sobre el arrendamiento y no sobre el bien inmueble que PR Barceloneta Outlets desea recuperar. Por lo cual, no existe un interés común real que convierta al Banco en parte indispensable en la causa de acción de desahucio y cobro de dinero. Aun cuando, el Banco posee un derecho real sobre el arrendamiento por estar éste inscrito, ello no se extiende

sobre la posesión del bien inmueble. El desahucio no es una forma de terminar el arrendamiento, sino que constituye una acción posesoria donde sólo se discute el derecho a la posesión de un inmueble. *Escudero v. Mulero* 63 D.P.R. 574 (1944), *C.R.U.V. v. Román* 100 D.P.R. 318 (1971). En *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R. 216 (2007), nuestro Alto Foro sostuvo que:

“no puede determinarse mecánicamente que siempre que haya un litigio sobre un inmueble, el acreedor hipotecario será una parte indispensable del procedimiento. La determinación de si debe acumularse una parte depende de los hechos específicos de cada caso particular. Sólo será parte indispensable aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada, estando esta persona ausente del litigio”.

Por consiguiente, no surgiendo del expediente que dentro del procedimiento de desahucio se ha cuestionado o impugnado la validez del arrendamiento inscrito ni de la hipoteca a favor del Banco, éste no es una parte indispensable para la concesión del remedio solicitado. Debemos resaltar que dicha acción no priva al Banco que en un futuro pueda reclamar de forma independiente un remedio en ley sobre su derecho.

En cuanto a la desestimación con perjuicio de la reconvención presentada por la parte apelante cabe señalar que debido a la trayectoria procesal de este caso podemos observar un claro incumplimiento con las órdenes del Tribunal. El TPI desestimó la reconvención presentada por la apelante debido a que este infringió varias órdenes impuestas por el Tribunal, incluyendo la del 4 de mayo de 2010. En dicha orden la apelante debía consignar en el TPI el dinero adeudado por los cánones de arrendamiento. Según los hechos ante nuestra consideración, el foro primario en reiteradas ocasiones le concedió la oportunidad de consignar el dinero adeudado y siempre se le notificó acerca de las órdenes y resoluciones emitidas. Incluso por la falta de cumplimiento el TPI le impuso a la apelante una sanción económica. Sin embargo, la apelante

reiteradamente incumplió con las órdenes impuesta por el Tribunal. El error imputado no se cometió

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha establecido que como regla general este Tribunal de Apelaciones no intervendrá en el manejo del caso ante la consideración del TPI. Ello así, salvo que hubiera prejuicio, parcialidad, craso abuso de discreción o error en la aplicación de una norma procesal o de derecho sustantivo y que nuestra intervención en esa etapa evitará un prejuicio sustancial. *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 D.P.R. 140 (2000); *Lluch v España Service Sta.*, *supra*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Notifíquese.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones