

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL ESPECIAL

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE CAROLINA

PETICIONARIO

v.

CH PROPERTIES, INC.

Apelada

KLCE201502033

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Carolina

Núm. Caso:
F CD2013-0838

Sobre:
Cobro de dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Flores García, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de febrero de 2016.

I

El recurso de *certiorari* ante nuestra consideración se limita a adjudicar la corrección de una determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia que ordenó a la parte peticionaria, el Municipio Autónomo de Carolina, colocar a la parte recurrida, CH Properties, Inc., en la posesión física y real, de un predio de terreno otorgado en arrendamiento por la parte peticionaria a la parte recurrida.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II.

El presente recurso es una secuela del tortuoso trámite judicial de las causas Municipio de Carolina v. HR Properties, Inc., y otros, FPE 2005-0226; Comité de Vecinos de Isla Verde v. HR Properties Inc., y

otros, FPE 2005-0268; Compañía de Parques Nacionales v. HR Properties, Inc., y otros, FAC 2005-0513, resueltos mediante sentencia final y firme por este foro apelativo en el caso KLAN201101226. Mediante la referida sentencia, esta segunda instancia judicial sostuvo la validez de un contrato de arrendamiento de un predio de terreno perteneciente a la parte peticionaria.¹

Resuelta la controversia sobre la validez del contrato de arrendamiento, luego de varios incidentes procesales judiciales, pendían ante el foro primario dos controversias promovidas por las partes. Por un lado, la parte recurrida alegaba que la parte peticionaria había incumplido el contrato de arrendamiento y reclamaba se le indemnizara por los daños y perjuicios sufridos como resultado del incumplimiento. Por otro lado, el Municipio reclamaba a la parte recurrida el cobro por los cánones de arrendamiento vencidos como parte del contrato de arrendamiento.

Luego de varios incidentes procesales, el 10 de noviembre de 2015, las partes comparecieron de forma conjunta al foro primario y presentaron una moción para que se dictara sentencia como resultado de una transacción entre las partes. La moción resumió los acuerdos de las partes disponiéndose que:

En ánimo de resolver y poner fin a estas controversias, el GMAC y CH convienen y estipulan lo siguiente:

1. El Municipio reconoce que cobró las rentas correspondientes a los años 2002-2003, 2003-2004, y 2004-2005, las cuales no tiene que devolver. La cantidad que se halla

¹ El terreno en controversia pertenecía a la extinta Compañía de Fomento Recreativo, sin embargo, mediante legislación fue transferido al Municipio Autónomo de Carolina.

consignada en el Tribunal será retirada por la parte demandada, CH.

2. La parte arrendataria, CH, radicará la solicitud de consulta de ubicación y permisología en o antes del 1 de mayo de 2016. El GMAC dará trámite acelerado al procesamiento de la permisología, conforme a la Ley y Reglamentación aplicable, que establece que el GMAC no tiene delegación en ley para evaluar y otorgar este permiso, el cual será elevado según la Ley y Reglamentación aplicable a la Oficina de Gerencia de Permisos Estatal. (OGPE). Las partes se reunirán mensualmente para evaluar el progreso de la permisología.

3. El Municipio se reitera en que la actual zonificación del predio, "DP", no impide el desarrollo y uso del predio contemplado en el Agreement of Lease y a tales efectos se compromete a atender con premura todos los procesos instados por CH en la obtención de los permisos que interese a esos fines, siempre y cuando cumplan con los requisitos de ley.

4. Según establecido en la Sentencia dictada por el Tribunal de Apelaciones el 17 de febrero de 2012, en el caso de Comité de Vecinos de Isla Verde vs. CH Properties, FPE 2005-0268 (403), en el cual el GMAC no fue parte, donde se reafirma la validez del contrato de arrendamiento, y para aclarar cualquier duda surgida en el pasado, **el GMAC se reafirma, y las partes acuerdan, que el GMAC no tiene ni tendrá objeción y se allana a que el Tribunal dicte cualquier orden apropiada que sea solicitada por el arrendatario CH, para el desalojo de personas que se hallen en el predio sin autorización. El arrendatario se obliga a solicitar el desalojo en o antes de los próximos treinta (30) días. El GMAC no tendrá ningún tipo de participación en dicho proceso.**

5. **La posesión del arrendatario quedó interrumpida desde abril de 2005.** Por tal razón, CH recomenzará a pagar renta a partir de la fecha que más adelante se indica.

6. CH recomenzará pagar renta bajo el canon anual de \$80,580,00, por los próximos dos (2) años, luego del cual aplicará el canon del siguiente ciclo, a partir de la fecha en que se le apruebe la consulta de ubicación **y se haya obtenido el desalojo de las personas que perturban la posesión.**

7. En consideración a lo anterior, la parte demandante GMAC desiste con perjuicio de su Demanda y CH desiste de su Reconvención

contra el GMAC, ambas partes relevándose mutuamente de toda reclamación, conocida o no conocida, que pudieran haber tenido el uno contra el otro hasta el presente.

8. Se solicita del Tribunal que dicte sentencia de conformidad con la transacción, la cual será final y firme desde su notificación.

9. Las partes acuerdan que el Tribunal mantenga jurisdicción sobre el presente caso para dilucidar cualquier controversia que surja sobre los términos y condiciones de la presente transacción. [Énfasis Nuestro].

El 10 de noviembre de 2015, notificada el 18, el Tribunal de Primera Instancia emitió una sentencia acogiendo la estipulación recogida en la moción presentada conjuntamente por las partes. La Sentencia transcribe los incisos del 1 al 7 de la Solicitud de Sentencia por Transacción y dispuso que el foro primario mantenía la jurisdicción para dilucidar cualquier controversia que surgiera como resultado de los términos y condiciones de la transacción.

El 24 de noviembre, la parte recurrida presentó una moción intitulada, "Moción para Orden de Conformidad con Sentencia". En la misma, sostenía que conforme al acuerdo de transacción, el Municipio como dueño del predio arrendado, reconocía que la parte recurrida tenía derecho a la posesión del predio de terreno arrendado, según los términos del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Expuso además que el predio de terreno arrendado por el Municipio se encuentra ocupado por personas extrañas y ajenas a las partes, perturbando los derechos patrimoniales del Municipio y la posesión por la parte recurrida. A tales fines, solicitó al tribunal que ordenara a los Alguaciles del Tribunal remover y desalojar a

cualquier persona que se encontrara sin autorización en el terreno objeto del contrato de arrendamiento.

El 2 de diciembre de 2015, el Tribunal de Primera Instancia emitió una determinación en la que ordenaba a la parte peticionaria a "colocar a la parte demandada, CH PROPERTIES, INC. en la posesión física y real del predio dado en arrendamiento a la misma", en un término improrrogable de cinco (5) días. El 8 de diciembre, las partes presentaron una moción conjunta solicitando la modificación de la orden, a los fines de que se ordenara a los Alguaciles del Tribunal General de Justicia a remover y desalojar a las personas que ocupaban los terrenos, en lugar de que fuera el Municipio quien diligenciara la orden. El foro primario ordenó la celebración de una audiencia para dilucidar la procedencia de la moción promovida por las partes. El 11 de diciembre, luego de escuchar a las partes, el foro primario denegó la solicitud de las partes, reiterándose en su orden. De la Minuta surge que:

El tribunal hace constar que se trata de un caso de incumplimiento de contrato, daños y cobro de dinero, donde los alguaciles no vienen obligados a activarse ni llevar a cabo funciones como las partes lo están solicitando, por lo que instruye a las partes que revisen el manual del alguacil.

Insatisfecho, el 23 de diciembre de 2015, la parte peticionaria presentó un recurso de certiorari imputándole como error al foro primario emitir una orden contraria al acuerdo de transacción y a la sentencia. Ese mismo día, la parte peticionaria solicitó la paralización de los efectos de la orden dictada. Este foro apelativo acogió la solicitud de

paralización y le concedió un término a la parte recurrida para someter su alegato.

Ambas partes han sometido sus escritos. Examinados los autos del caso, los escritos de las partes y deliberados los méritos del recurso por el panel de jueces, estamos en posición de adjudicarlo conforme al derecho aplicable.

II

DERECHO APLICABLE

D. Contrato de arrendamiento

En Puerto Rico rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3372. La voluntad de las partes sobre aquello objeto de contratación es la ley suprema, sujeto a las limitaciones reseñadas. Vélez v. Izquierdo, 162 D.P.R. 88 (2004).

Nuestro Código Civil define el derecho de propiedad como el derecho "por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra ... [y mediante el cual se] concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes." Art. 280 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1111. El derecho de propiedad se puede subdividir en tres modalidades: el pleno derecho de disfrutar y enajenar una cosa, el derecho de disfrutar o usar una cosa y el derecho a servidumbres constituidas sobre bienes inmuebles. Art. 281 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1112. Como parte de las facultades

contempladas en el derecho de propiedad, el Código Civil establece que el disfrute propio sobre una cosa puede ser cedido de forma temporal mediante un contrato de arrendamiento.

Entre los contratos especiales regulados por el Código Civil se encuentra el contrato de arrendamiento. Mediante un contrato de arrendamiento, el dueño se desprende voluntariamente de parte del derecho de propiedad que posee por determinado tiempo, a cambio de un precio cierto. Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc. 111 D.P.R. 52, 54 (1981). En un contrato de arrendamiento ambas partes, el arrendador y el arrendatario, se obligan recíprocamente. Arts. 1444-45 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 4051-52² De suerte que, al perfeccionarse el contrato de arrendamiento y nacer a su existencia, surgen las obligaciones bilaterales que a una y a otra parte impone el Código. Las partes se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3375; Jarra Const. v. Axxis Corp., 155 D.P.R. 764, 772 (2001).

El Artículo 1432 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 4011, dispone que el arrendamiento

² Como cualquier otro contrato, el de arrendamiento tiene tres fases o momentos principales: la generación, la perfección y la consumación. Según Puig Brutau, refiriéndose a los contratos en general, "[l]a [generación] comprende los tratos preliminares y el proceso interno de la formación del contrato. La [perfección comprende] el nacimiento del mismo al quedar perfeccionado por el concurso de oferta y aceptación. La [consumación comprende] el cumplimiento del fin para el que se celebró; es decir, la realización y efectividad de las prestaciones derivadas del contrato". Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 2da ed., Bosch, Barcelona, 1978, T. II, Vol. I, a la pág. 173. Este mismo autor afirma que "[l]os momentos de perfección y consumación son fundamentales, en el sentido de que el primero significa que el contrato ya existe y ha de cumplirse, y el segundo supone que las obligaciones contractuales se han extinguido mediante su normal cumplimiento". *Id.* (énfasis nuestro).

puede ser de cosas, obras o de servicios. Rosy v. Del Valle, 34 D.P.R. 726 (1925); El Pueblo v. El Registrador, 22 D.P.R. 803 (1915). En el arrendamiento de cosas, una de las partes (arrendador), está obligada a dar a la otra (arrendatario), el goce o uso de una cosa por tiempo determinado³ y precio cierto. Art. 1433 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 4012. El arrendamiento de cosas se ha definido como un acto de administración, cuyos elementos reales constan de: (1) el objeto cierto cuya posesión se cede; y (2) el precio cierto o la renta que el arrendador o dueño de la cosa recibe a cambio. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos*, 1ra ed. 3ra reimp., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, T.IV, Vol. II, 2007, pág. 269.

El arrendador viene obligado, entre otras cosas, a (1) entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; (2) hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlas en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; (3) mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato; y (4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste. Art. 1444 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4051. No es un requisito *sine qua non* para el contrato de arrendamiento, que el arrendador sea el dueño de la cosa, pues muy bien puede ser, conforme al Art. 1440 del Código Civil, 31

³ El significado de la frase tiempo determinado "es el de que se rechaza el arrendamiento hecho a perpetuidad claramente, pero obliga a que se haga constar necesariamente la duración del contrato (un año, un mes, etc.)." Díez-Picazo y Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta Ed., Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid, 1994, a las págs. 363-364.

L.P.R.A. sec. 4035, el arrendatario de ésta, siempre y cuando en el contrato de arrendamiento no se prohíba expresamente el subarrendamiento.

En torno a la obligación del arrendador de entregar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, en Cole v. Escambrón Development Co., 73 D.P.R. 520 (1952) el Tribunal Supremo dispuso lo siguiente:

Conforme al artículo 1444 del Código Civil [...] el arrendador está obligado "a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato." Esta obligación, según Scaevola, exige del arrendador que entregue la cosa arrendada "en tal situación que permita al arrendatario hacer de ella el disfrute que se proponía." 24 Scaevola, Código Civil, Parte Primera, 513. "A falta de expresión del estado de la finca a tiempo de arrendarla, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario." Artículo 1452, Código Civil (ed 1930). Véase además, Oller v. Porcell Bauzá, 92 D.P.R. 148, n.1 (1965).

De igual forma, en Goneaga v. West Indies Trading Corp., 88 D.P.R. 865, 889 (1963), nuestra última instancia judicial en derecho local, sostuvo que:

Entre las obligaciones de ley que la relación arrendaticia produce en el arrendador está la de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Art. 1444, Inciso 3, Código Civil, equivalente al 1554 del Español. En virtud de esta obligación, que la doctrina llama de garantía, 'el arrendador ha de responder de los hechos propios o ajenos, que perturben al arrendatario en el pacífico disfrute de la cosa arrendada y de los vicios de ella que le impidan o dificulten ese goce.' 4 Castán, Derecho Civil Español, 8va. Ed., 259.

Cuando el objeto del contrato no está en condiciones óptimas para lo que se había arrendado se incumple la obligación contractual principal, que es la esencia misma del contrato. Ocasio Juarbe v. Eastern Airlines, Inc., 125 D.P.R. 410 (1990). Es

decir, el inciso (1) del Art. 1444 del Código Civil establece una garantía en la cual el arrendador va a responder de los vicios de la cosa arrendada que impidan o dificulten su disfrute por el arrendatario. Goenaga v. West Indies Trading Corp., 88 D.P.R. 865, 899 (1963).

Por otro lado, el Artículo 1445 del Código Civil, *supra*, sec. 4052, dispone que todo arrendatario tendrá que cumplir con las siguientes obligaciones principales: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, según la naturaleza de la cosa arrendada; (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Además, el arrendatario deberá devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, a menos que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Art. 1451 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 4058. Si el arrendatario incumple con sus obligaciones, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último y dejar el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4053.

Finalmente, destacamos la reiterada norma del derecho contractual que establece que tanto la validez, como el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Art. 1208 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3373.

B. El contrato de transacción

El contrato de transacción está regulado por el Artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4821. Se trata de un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado. *Id.*; Rodríguez v. Hospital, 186 DPR 889, 903 (2012). Las características del contrato de transacción son las siguientes: "(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas". Rodríguez v. Hospital, *supra*, pág. 903.

Un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial. Rodríguez v. Hospital, *supra*, pág. 904. La transacción judicial ocurre cuando, "una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso". *Id.*; Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 DPR 860, 870 - 871 (1995). Por otro lado, la transacción extrajudicial es "aquella que se celebra antes de que comience el pleito que se quiere evitar, o cuando una vez comenzado, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal", para lo cual bastará el mero aviso de desistimiento del pleito, aun cuando las partes tan siquiera mencionen el acuerdo logrado entre ellas. *Id.*

Todo contrato de transacción debe cumplir con los mismos requisitos que cualquier otro contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

A pesar de que se cumplan todos los requisitos para que un contrato de transacción sea eficaz, es necesario recordar que:

[L]a transacción, como todo contrato, no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que la transacción rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en la forma convenida. Neca Mortg. Corp. v. A & W. Dev. S.E., *supra*, pág. 871 (1995).

En cuanto a su alcance, el Art. 1714 del Código Civil dispone que los contratos de transacción únicamente comprenden los objetos expresamente determinados en ellos, "o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma". 31 LPRA sec. 4826. Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido consistente en resolver que los contratos de transacción deben ser interpretados de forma restrictiva. Rodriguez v. Hospital, *supra*, pág. 904; US Fire Insurance v. A.E.E., 174 DPR 846, 854 (2008); Blás v. Hospital Guadalupe, 167 DPR 439, 450-451 (2006). Por tanto, para determinar el efecto de un contrato de transacción, "es necesario establecer primero qué fue lo que se pactó". Rodriguez v. Hospital, *supra*, pág. 904.

Al ejercer nuestra función interpretativa sobre los términos incluidos en un contrato de transacción, "aplican las normas generales sobre la interpretación de contratos en lo que no sean incompatibles con una norma particular de interpretación", incluyendo aquellas relativas a "la necesidad de descubrir la verdadera intención de los contratantes cuando ésta no

surge claramente de los términos del contrato". Fonseca v. Hosp. HIMA, 184 DPR 281, 291 (2012). Determinar la verdadera intención de las partes resulta importante, pues las obligaciones que surgen de los contratos de transacción, al igual que los demás tipos de contratos, tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Lo anterior, siempre y cuando lo pactado mediante el contrato de transacción no sea contrario a la ley, la moral, ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA 3372.

C. Interpretación de Contratos

Sobre la intención de las partes al entrar en una relación contractual, el Art. 1233 del Código Civil dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. 31 LPRA sec. 3471. Sin embargo, se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por los actos anteriores, coetáneos y posteriores al perfeccionamiento del contrato. Art. 1233 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3472.

El Artículo 1235 del Código Civil, establece que "[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar." 31 L.P.R.A. sec. 3473. Además, el Artículo 1236 del Código Civil, dispone que "[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto". 31 L.P.R.A. sec. 3474. Por lo tanto, si bien

hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713, 727 (2001). Tampoco puede llevar a resultados contrarios al texto del contrato.

D. Auto de Certiorari

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de una parte afectada por una resolución u orden interlocutoria emitida por un tribunal de primera instancia a presentar un recurso de *certiorari* en esta segunda instancia judicial dentro del término de cumplimiento estricto de 30 días siguientes a la fecha de la notificación del dictamen por el foro primario. Regla 52.1 y 52.2(b) de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA, Ap. V, R. 52.1 y 52.2(b); Regla 32(D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32(D). La mera presentación de un recurso discrecional de *certiorari* no tiene el efecto de paralizar los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia. Regla 35(A)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 35(A)(1); Regla 52.3 (b) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.3 (b). Véase, además, Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz, 192 DPR 989, 1003 (2015).

Distinto al recurso de apelación, esta segunda instancia judicial tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera

razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 98 (2008); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sobre lo antes mencionado, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece siete criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de 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 causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final el litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). En este sentido, cabe destacar que, de darse la denegatoria de un recurso de *certiorari* por un tribunal apelativo, dicha acción no prejuzga los méritos del caso o la cuestión planteada, pudiendo

ello ser reproducido nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación. García v. Padró, 165 DPR 324, 336 (2005). Es decir, que la parte afectada por la decisión que finalmente tome el Tribunal de Primera Instancia, no queda privada de la oportunidad de hacer ante el foro apelativo los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el pleito en el foro primario. Núñez Borges v. Pauneto Rivera, 130 DPR 749, 755-756 (1992).

Cuando el Tribunal de Apelaciones deniega la expedición de un auto de *certiorari*, no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión se solicitó, ni constituye una adjudicación en sus méritos, sino que es secuela del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con los trámites del foro inferior. Una parte afectada por la denegatoria de expedirse un auto de *certiorari*, tendrá la oportunidad de revisar dicha determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final y ésta le resulte adversa. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97(2008).

III

La controversia ante esta segunda instancia judicial se limita a revisar la corrección de una determinación post-sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Mediante la misma, el foro primario ordenó a la parte peticionaria, el Municipio Autónomo de Carolina, colocar a la parte recurrida, CH Properties, Inc., en la posesión física y real, de un predio de terreno otorgado en arrendamiento por la parte peticionaria a la parte recurrida.

Según surge de los autos, en este caso, no existe controversia sobre la validez de un contrato de arrendamiento de una finca otorgado por el Municipio Autónomo de Carolina a la parte recurrida, CH Properties, Inc. Luego de varios procedimientos judiciales, quedó entablada otra controversia judicial en la que el Municipio exigía a la parte recurrida el pago de los cánones de arrendamiento de la finca. La parte recurrida, por su parte, exigía que la parte peticionaria completara el proceso de permisos y le entregara y lo mantuviera en posesión y goce de la finca objeto del contrato de arrendamiento.

Las partes sometieron un acuerdo de transacción, que acogió el foro primario, en la que finiquitaron la controversia en torno al cobro de los cánones de arrendamiento y el proceso de permisos. En torno a la controversia sobre la presencia de personas sin autorización que permanecen en el terreno arrendado, las partes acordaron que:

. . . el GMAC se reafirma, y las partes acuerdan, que el GMAC no tiene ni tendrá objeción y se allana a que el Tribunal dicte cualquier orden apropiada que sea solicitada por el arrendatario CH, para el desalojo de personas que se hallen en el predio sin autorización. El arrendatario se obliga a solicitar el desalojo en o antes de los próximos treinta (30) días. El GMAC no tendrá ningún tipo de participación en dicho proceso.

Como resultado de una moción presentada por la parte recurrida, el Tribunal de Primera Instancia emitió un dictamen en el que ordenaba a la parte peticionaria a "colocar a la parte demandada, CH PROPERTIES, INC. en la posesión física y real del predio dado en arrendamiento a la misma", en un término improrrogable de cinco (5) días.

La parte peticionaria sostiene que como resultado del acuerdo de transacción entre las partes se desligó de la obligación de desalojar a las personas que se encuentran sin autorización en los terrenos objeto del contrato de arrendamiento y que corresponde al foro primario desalojar las personas a través de los alguaciles del Tribunal General de Justicia.

Según expusimos, en este caso, existe un contrato de arrendamiento validado mediante sentencia en el que la parte peticionaria mediante un contrato de arrendamiento se obligó, entre otros asuntos, a "desprender[se] voluntariamente de parte del derecho de propiedad que posee [por el terreno] por determinado tiempo, a cambio de un precio cierto". Art. 1433 del Código Civil, *supra*; Garage Coop. v. Arco, Inc., *supra*. Como parte del contrato de arrendamiento, el Código Civil le impone al arrendador, varias obligaciones, entre ellas, "entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato" y "mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato". Art. 1444 del Código Civil, *supra*. Se trata de obligaciones principales que inciden sobre la validez y existencia de la "objeto" y la "causa" del contrato. Art. 1213 del Código Civil, *supra*, 31 L.P.R.A. 3391.

En este caso, la parte peticionaria conforme exige el Código Civil, tiene la obligación de entregar al arrendatario la posesión del terreno objeto del contrato, así como mantenerlo en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Art. 1444 del Código Civil, *supra*. Tal obligación contractual que surge como una obligación jurídica no

puede ser delegada al tribunal. Las partes en un contrato de arrendamiento válido, como el presente, no pueden exigir que el tribunal se sitúe en la posición de una de las partes para cumplir con una obligación impuesta por ley, como en este caso, la de colocar y mantener a una parte en el goce pacífico de la finca.

Tampoco las partes pueden renunciar unilateralmente a una de las obligaciones esenciales impuestas por el Código Civil al arrendador en un contrato de arrendamiento mediante un contrato de transacción. El Municipio Autónomo de Carolina, no puede alegar que mediante el contrato de transacción renunció a la obligación que el impone el Código Civil de colocar y mantener a una parte en el goce pacífico de la finca. Los contratos de transacción deben ser interpretados de forma restrictiva y la voluntad de las partes en el proceso de contratación, inclusive en este tipo de contrato, encuentran su límite en la letra de ley. Art. 1207 del Código Civil, *supra*; Rodriguez v. Hospital, *supra* a la pág. 904; US Fire Insurance v. A.E.E., *supra*, a la pág. 854; Blás v. Hospital Guadalupe, *supra*, a las págs. 450-451. (2006)

La sentencia surgida como resultado del acuerdo de transacción entre las partes, como tampoco la sentencia sobre la validez del contrato de arrendamiento, ventilaban la legalidad de la presencia de personas ajenas a las partes en la finca objeto del contrato de arrendamiento. Tampoco se trata de un caso que involucre la custodia o transportación de menores o confinados, el diligenciamiento de una orden de citación, emplazamiento o arresto o un proceso de embargo, desahucio, subasta o expropiación que

exigiera la intervención de los alguaciles del tribunal conforme a la luz del reglamento aplicable o para vindicar la autoridad del tribunal.⁴

La determinación del foro primario ordenando a la parte peticionaria a colocar a la parte recurrida en la posesión física y real del terreno objeto del arrendamiento es una obligación que surge tanto de los términos del contrato de arrendamiento⁵, como de las obligaciones que impone el Código Civil que no pueden ser renunciadas unilateralmente por una de las partes mediante un contrato de transacción. Las partes en un contrato se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3375; Jarra Const. v. Axxis Corp., *supra* a la pág. 772. Tanto la validez, como el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Art. 1208 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3373.

La orden emitida por el foro primario no es contraria a Derecho, tampoco representa un abuso de su discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto de certiorari. Se deja sin efecto nuestra orden paralizando los procedimientos ante el foro primario. Se dispone que la denegatoria del recurso de certiorari no obligará a las partes a

⁴ Véase, Manual de Normas y Procedimientos de los Alguaciles del Tribunal General de Justicia, 2012, Oficina de Administración de los Tribunales, Tribunal General de Justicia. Nótese que no se trata de un caso de desahucio, interdicto posesorio, ejecución de sentencias de reivindicación, restitución de título o posesión, entre otros que exijan la intervención de los alguaciles del Tribunal General de Justicia.

⁵ Véase, Agreement of Lease, a la página 95.

esperar por el recibo del mandato, consecuentemente la parte peticionaria deberá cumplir con la orden recurrida dentro del término establecido por el Tribunal de Primera Instancia a partir de la notificación de esta Resolución. 52.3 (b) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.3 (b); Regla 84 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 84 (E) (2009). Véase además, Ley Núm. 18-2013; Colón v. Frito Lay, 186 DPR 135 (2012).

Notifíquese inmediatamente por correo electrónico, fax o teléfono y posteriormente por la vía ordinaria.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones