

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA - HUMACAO  
PANEL X

MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE CAROLINA

Peticionario

v.

CH PROPERTIES, INC.

Recurrido

KLCE201601567

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

Caso Núm.:  
F CD2013-0838

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 21 de octubre de 2016.

Comparece ante nos el Municipio de Carolina mediante un recurso de *certiorari* presentado el 19 de agosto de 2016, en el que solicitó la revisión de una orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** el auto de *certiorari*.

**I.**

El recurso que nos ocupa es una secuela de los casos *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, los cuales fueron resueltos mediante sentencia final y firme por este foro apelativo en el caso KLAN201101226, del cual tomamos conocimiento judicial. Mediante la referida sentencia, este Tribunal sostuvo la validez de un contrato de arrendamiento de un predio de terreno perteneciente a la parte peticionaria.

Luego de varios incidentes procesales en el tribunal de primera instancia, el 18 de noviembre de 2015, el foro

primario notificó una sentencia en la que acogió un acuerdo de transacción entre las partes.

Posteriormente, el 24 de noviembre de 2015, la parte recurrida presentó una *Moción para Orden de Conformidad con Sentencia*. En la misma, sostuvo que el predio de terreno arrendado se encontraba ocupado por personas extrañas y ajenas a las partes, por lo que 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.

Evaluada la referida moción, el 2 de diciembre de 2015, foro primario 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 11 de diciembre el tribunal de primera instancia denegó la solicitud de las partes, reiterándose en su orden.

Inconforme, el Municipio presentó un recurso de *certiorari* el 23 de diciembre de 2015. Este Tribunal denegó la expedición del auto de *certiorari* mediante Resolución emitida en el caso KLCE201502033, de la cual tomamos conocimiento judicial. De esta determinación, el Municipio presentó una moción de reconsideración que fue declarada no ha lugar, y un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo que también fue declarado no ha lugar.

Posteriormente, el 16 de junio de 2016, el Municipio de Carolina presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, una petición de expropiación forzosa del contrato de arrendamiento, conforme el artículo 9.002 de la Ley de Municipios Autónomos. 21 LPRA sec. 4452. (caso número K EF2016-0044)

Mientras, el 27 de junio de 2016, CH Properties presentó una *Moción de Desacato* ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina. Allí solicitó el cumplimiento de la orden dictada el 2 de diciembre de 2015. A esta moción, el Municipio presentó el 29 de junio de 2016 una *Moción Informativa sobre los Procedimientos Seguidos Ante la Sala de Expropiación del Tribunal de Primera Instancia de San Juan y Réplica a Moción de Desacato Presentada por la Parte Demandada*. En dicha moción, el Municipio le informó al tribunal sobre el pleito de expropiación presentado ante la sala de San Juan. En consecuencia, alegó que la controversia se tornó académica puesto que el remedio solicitado en la Moción de Desacato no era ejecutable en contra del Municipio. Esto porque, según alegaron, el contrato de arrendamiento perdió eficacia en virtud del procedimiento de expropiación y cualquier orden contra el Municipio para garantizar el goce legal y pacífico de la cosa arrendada a la parte recurrida no tendría efectos prácticos.

Posteriormente, CH Properties presentó el 13 de julio de 2016 una Oposición a la moción presentada por el Municipio. En la misma alegó que la presentación del pleito de expropiación forzosa por parte del Municipio constituye un incumplimiento con múltiples obligaciones contractuales. En dicha moción, la parte recurrida solicitó que el foro primario impusiera sanciones diarias al Municipio o en la alternativa, ordenara el arresto del

Alcalde y citara a una vista evidenciaria para dilucidar los alegados daños ocasionados por el Municipio.

El 13 de julio de 2016, el Municipio presentó una Réplica a la Oposición presentada por CH Properties. En su escrito, el Municipio alegó que la parte recurrida insiste en que se ventile una vista de desacato contra el Alcalde por incumplir la orden de desalojo a pesar de que la misma no es ejecutable. En síntesis, el Municipio sostuvo que los alegados daños sufridos por CH Properties se deben dilucidar como parte de la justa compensación en el pleito de expropiación. Según alegó el Municipio, una vez presentada la Petición de expropiación junto con la Declaración para la Adquisición y entrega Material de Propiedad y el depósito en el tribunal de la justa compensación estimada, el título de dominio queda investido en la entidad que solicitó la expropiación.

Mientras tanto, el 8 de julio de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Expropiaciones de San Juan, emitió una Resolución en la que ordenó la entrega material de los derechos expropiados.<sup>1</sup> Esta Resolución fue notificada el 20 de julio de 2016.

En esa misma fecha, el 20 de julio de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, sala de Carolina, emitió una Orden en la que declaró no ha lugar la posición del Municipio y citó a una vista sobre cumplimiento específico con la Sentencia y Orden dictada previamente. Esta Orden se notificó el 21 de julio de 2016.

Inconforme, el Municipio presentó el recurso que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

PRIMER ERROR SEÑALADO: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DECRETAR EL ARCHIVO FINAL DEL CASO ANTE LA RADICACIÓN DEL PLEITO DE EXPROPIACIÓN Y AL CONTINUAR CON LOS PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES POSTERIORES A LA SENTENCIA, AUN CUANDO EL CASO HA ADVENIDO PATENTEMENTE ACADÉMICO.

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice, página 9.

SEGUNDO ERROR SEÑALADO: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCLUIR QUE ANTE LA RADICACIÓN DEL PLEITO DE EXPROPIACIÓN, CARECE DE JURISDICCIÓN PARA ATENDER CUALQUIER ASUNTO RELACIONADO CON EL CONTRATO OBJETO DE CONTROVERSIAS ENTRE LAS PARTES. ASIMISMO, AL NO CONCLUIR QUE LA PARTE RECURRIDA CARECE DE LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA PROMOVER CUALQUIER PROCEDIMIENTO EN RELACIÓN AL ACUERDO, TODA VEZ QUE NO ES EL TITULAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CUESTIÓN.

TERCER ERROR SEÑALADO: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO ORDENAR EL ARCHIVO FINAL DEL PLEITO, AUN CUANDO SE EXTINGUIERON LAS OBLIGACIONES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CUESTIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS.

Luego de presentado el recurso, el Municipio presentó una Moción en Auxilio de Jurisdicción. Esta moción fue declarada no ha lugar mediante Resolución emitida el 23 de agosto de 2016. El 2 de septiembre de 2016 la parte recurrida presentó una *Oposición de CH Properties, Inc., a la expedición del auto de certiorari peticionado por el Municipio de Carolina.*

El 3 de octubre de 2016, el Municipio presentó una segunda Moción en Auxilio de Jurisdicción que también fue declarada no ha lugar mediante Resolución el 4 de octubre de 2016. El 6 de octubre de 2016, CH Properties, Inc., presentó una *Urgente Moción Informativa en torno a la presentación de una Moción de Recusación en contra del Hon. Wilfredo Maldonado García como una táctica indebida del Municipio de Carolina para continuar eludiendo el cumplimiento con la Sentencia judicial por estipulación e impedir que la compareciente CH Properties tenga su día en corte.* El 7 de octubre emitimos una Resolución en la que determinamos "nada que proveer" en cuanto a la urgente moción presentada.

Evaluada las posturas de las partes, resolvemos.

## II.

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el

Tribunal de Apelaciones puede considerar expedir un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Es decir, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. (Énfasis suplido).

Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional.

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, 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. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

El *certiorari* también es el recurso apropiado para solicitar la revisión de determinaciones post sentencia. Véase, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012). Explica el Tribunal Supremo que en estos supuestos la Regla 40 de nuestro Reglamento *supra*, adquiere mayor relevancia pues, de ordinario, "no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada".

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. Estos 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 del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

### III.

Analizado el dictamen del foro recurrido a la luz de las disposiciones de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, y las otras disposiciones normativas aplicables, entendemos que no procede nuestra intervención con la determinación impugnada en este momento.

La parte recurrida deberá presentar evidencia del tipo de daño sufrido y que entienda debe ser compensado en este procedimiento, no obstante la circunstancia particular del proceso paralelo en la Sala de Expropiaciones del Tribunal de San Juan. Igualmente la parte peticionaria presentará la evidencia y defensas que entienda en derecho.

Con un expediente completo en cuanto a lo solicitado y los argumentos en derecho que procedan, la parte que lo amerite podrá recurrir nuevamente ante este Tribunal. Aclaremos que al denegar el auto solicitado, no estamos adjudicando los méritos de las controversias presentadas. Véase *Núñez Borges v. Pauneto*, 130 DPR 749, 755-756 (1992); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 336 (2005). Consecuentemente, **DENEGAMOS** la expedición del auto solicitado.

**IV.**

Por los fundamentos que se exponen anteriormente,  
**DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones