

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

SANDRA PAGÁN RIVERA

Peticionaria

v.

MARÍA VIRGINIA DEL  
ROSARIO SANTANA;  
JOHN DOE

Recurrida

KLCE201700378

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Civil núm.:  
K PE2016-3394

Sobre: Desahucio  
en Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de marzo de 2017.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) convirtió a ordinaria la acción de referencia, la cual se instó como un proceso sumario de desahucio (véase 32 LPRA sec. 2821 et seq.). Por las razones que exponemos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

I.

Mediante la acción de referencia, la Sa. Sandra Pagán Rivera (la “Demandante”) solicita al TPI que ordene el desalojo de un inmueble (la “Propiedad”) que se alega es ocupado por la Sa. María Virginia Del Rosario Santana (la “Demandada”), a raíz de que ésta, según se alega, “rompió las cerraduras e invadió la propiedad y está residiendo en la misma sin el consentimiento” de la Demandante y sus hermanos, quienes se alega son dueños de la Propiedad.

La Demandada contestó la demanda y presentó una reconvencción, mediante la cual reclamó ser una “constructora de buena fe” y argumentó que hasta que los dueños de la Propiedad

no paguen “las mejoras y construcciones” autorizadas por la Demandante y cuyo costo asciende a \$26,000.00<sup>1</sup>, “tiene derecho a retener la [P]ropiedad”. Alegó, además, que dos hermanas de la Demandante, co-dueñas de la Propiedad, firmaron una “Opción de Compraventa con ella para venderle” la Propiedad.

Mediante Orden notificada el 6 de febrero de 2017, el TPI dispuso que la acción de referencia se tramitaría por la vía ordinaria. La Demandante solicitó la desestimación de la reconvencción y que se reconsiderara la determinación de convertir el trámite a ordinario, lo cual fue denegado por el TPI. Oportunamente, el 8 de marzo de 2017, la Demandante presentó el recurso de referencia; argumenta, de forma breve y sin explicaciones o fundamentos específicos, que la reconvencción no es en su contra ni es pertinente a la controversia de desahucio. Asimismo, la Demandante presentó una moción en auxilio de jurisdicción, en la cual nos solicitó que paralicemos la vista señalada para el 23 de marzo de 2017.

## II.

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 DPR 307 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando

---

<sup>1</sup> Se alega que dichas reparaciones “consistieron en reconstrucción del sistema de agua potable, sellado de techo, instalación de puertas, reparación de la verja, reparación e instalación de rejas, poda de árboles, remoción de ventanas defectuosas e instalación de ventanas nuevas, lavado a presión de toda la casa, remoción de escombros, remoción de la pintura dañada por fuego y por el transcurso del tiempo, remoción de techos de zinc dañado, reconstrucción y sellado de techo del balcón, pintura del inmueble, instalación de pisos de cerámica, reparación del baño e instalación de aparatos sanitarios y otras..”.

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).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción, al disponer lo siguiente:

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 de la justicia.

La denegación de una petición de expedición del auto de *certiorari* no impide a la parte afectada reproducir su planteamiento en apelación. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, supra*.

### III.

Considerados los factores de la Regla 40, *supra*, concluimos que debemos denegar el auto solicitado. No surge del récord que lo actuado por el TPI genere un “fracaso de la justicia”; ni siquiera surge que la decisión recurrida sea claramente errónea, de tal modo que estemos ante una situación que amerite nuestra intervención. Véase Regla 40(A) y 40(G) de nuestro Reglamento, *supra*.

Adviértase, en particular, que el TPI tiene discreción, de conformidad con “los hechos específicos” del caso, para “ordenar la

conversión del procedimiento [de desahucio sumario] al juicio ordinario”. *Turabo Ltd. v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 246 (1992). Así pues, la conversión impugnada encaja dentro del abanico de decisiones del TPI en cuanto al manejo de los casos ante sí. Es norma conocida que los tribunales apelativos no intervienen con el manejo de los casos ante el TPI “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y 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.” *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *ELA v. Asoc. De Auditores*, 147 DPR 669 (1999); *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649 (2000). Ello, pues el TPI tiene amplia discreción en el manejo del calendario y, en ausencia de circunstancias extraordinarias, no debemos intervenir con el ejercicio de dicha discreción. *Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005).

En este caso, no está presente el tipo de circunstancia extrema que requiera o justifique que intervengamos con la discreción ejercida por el TPI en el manejo del caso. Resaltamos que nuestra función, en este contexto, no es sustituir nuestro criterio al respecto, sino determinar si estamos ante circunstancias extraordinarias que requieran apartarnos de la regla general que nos requiere brindar deferencia al manejo del caso por el TPI, lo cual incluye determinaciones como la recurrida, sobre la conversión de un trámite sumario de desahucio a uno ordinario, a raíz de las alegaciones de una reconvención.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado, así como la moción en auxilio de jurisdicción.

Adelántese de inmediato por fax o por correo electrónico.

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

La Jueza Grana Martínez concurre sin opinión escrita.

Lilia M. Oquendo Solis  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones