

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

TOLIN REALTY, CORP.

Peticionario

v.

HCOA BAYAMÓN, LLC

Recurrido

KLCE201801084

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Civil número:
D AC2017-0318

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2018.

Comparecen Tolin Realty, Corp. y Garben Investment, Corp. mediante recurso de *certiorari* y solicitan la revisión de la *Resolución* emitida el 5 de julio de 2018 y notificada el 6 de julio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En el referido dictamen, se declara No Ha Lugar la solicitud de desahucio presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que se discuten a continuación, se **DENIEGA** la expedición del recurso de *certiorari*.

-I-

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El 3 de mayo de 2017, los peticionarios entablan la causa de acción de epígrafe contra los recurridos. En la misma, alegan que las partes habían suscrito, por un término de diez años, un contrato de arrendamiento para un local comercial en el cual

operaría un gimnasio propiedad de los recurridos. Sostienen que los recurridos adeudaban la cantidad de \$170,010.85 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y, además, indican que dicha suma aumenta mensualmente por la cantidad de \$25,875.15, incluyendo una penalidad de 5% sobre el monto adeudado. Por tanto, solicitan el pago de los cánones, la resolución del contrato y el desahucio de la propiedad objeto del litigio.

Por su parte, los recurridos presentaron *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Allí, aceptan la existencia del contrato de arrendamiento y, a su vez, reconocen que los peticionarios son propietarios del local comercial. No obstante, niegan las demás alegaciones en su contra. Asimismo, presentan una reconvención en la cual aducen que los peticionarios han incumplido sustancialmente con sus obligaciones, según pactadas en el contrato de arrendamiento. Expresan que este incumplimiento les ha causado, *inter alia*, daños a su imagen y reputación, razón por la cual solicitan una indemnización no menor de \$1,000,000.00.

Luego de múltiples incidentes procesales, los peticionarios presentan una *Moción Informativa y Solicitud de Desahucio*. En síntesis, arguyeron que los recurridos han ocupado el local por espacio de tres años sin cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento. Señalan, además, los recurridos optaron por no consignar los referidos cánones en el tribunal. Así las cosas, el 5 de julio de 2018, el foro primario declaró **No Ha Lugar** a la solicitud de desahucio.

Inconformes, los peticionarios presentan un recurso de *certiorari* donde le adjudican al TPI la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al denegar la petición de desahucio solicitada por la parte peticionaria en esta etapa de los procedimientos.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

-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, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz De León, 176 DPR 913, 917 (2009).

En su parte pertinente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, dispone del siguiente modo:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. [...]

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de atender o no en los méritos de los asuntos que se nos plantean mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición del auto:

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.

Solo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Bco Popular, 152 DPR 140, 155 (2000). Aun cuando determinar si un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil, ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el concepto de razonabilidad. *Íd.* En este ámbito se ha definido la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera". IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*.

Se le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de manera que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro.

Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008).

Aunque la Regla 52.1 de Procedimiento Civil confiere competencia a este foro apelativo para intervenir y acoger un certiorari sobre asuntos interlocutorios o dispositivos, ello está sujeto al ejercicio de nuestra discreción a los efectos de expedirlo o denegarlo.

-III-

En el caso de autos, los peticionarios afirman que erró el foro primario al denegar su solicitud de desahucio, dado que, a juicio de éstos, la posposición de dicho remedio les causará un grave menoscabo económico. Sin embargo, nos encontramos impedidos de atender esta controversia, ya que no se encuentra presente ninguno de los criterios esbozados tanto en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, como en la Regla 40 de este Tribunal, *supra*, que amerite nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. En vista de lo anterior y, a tenor con la normativa expuesta, declinamos expedir el auto solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones