

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

ROLANDO G. ABREU  
RODRÍGUEZ

Recurrido

v.

NOCHE DE ESTRELLAS,  
INC. Y JOSÉ MELÉNDEZ  
FRAGUADA

Peticionaria

**KLCE201900041**

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Superior de  
San Juan

Civil Núm.:  
K CD2012-2817  
(903)

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca (Vía  
Ordinaria)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2019.

Comparece Noche de Estrellas, Inc. mediante recurso de *certiorari* presentado el 11 de enero de 2019. Solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 14 de diciembre de 2018 y notificada el 17 de diciembre de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar tanto la reconvenición presentada por Noche de Estrellas, Inc. como su solicitud para que se imponga fianza de no residente.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y **MODIFICAMOS** la *Resolución* recurrida.

**I.**

El 29 de noviembre de 2012, el Sr. Rolando G. Abreu Rodríguez ("Sr. Abreu") presentó *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Noche de Estrellas, Inc. y el Sr. José Meléndez Fraguada (en conjunto, "Co-

demandados").<sup>1</sup> Alegó ser el tenedor de un pagaré hipotecario al portador por la suma principal de \$350,000.00, suscrito mancomunada y solidariamente por los Co-demandados, con intereses a razón del 6% anual y pagadero en 360 pagos mensuales por la cantidad de \$2,098.43. Sostuvo que, en garantía de dicho pagaré, se constituyó primera hipoteca sobre dos inmuebles propiedad de Noche de Estrellas, Inc. -uno, el cual respondía por \$225,000.00 y el otro, el cual respondía por \$125,000.00. Además, alegó que los Co-demandados habían incumplido con su obligación de pago desde el 1 de enero de 2012, por lo cual declaró vencida la totalidad de la deuda. En consecuencia, solicitó el pago de \$407,197.99 por concepto de principal, más los intereses que continúen devengándose, cargos por demora, y otros cargos, así como también la ejecución de la hipoteca antes mencionada.

Luego de varios trámites procesales no aquí pertinentes<sup>2</sup>, el 18 de octubre de 2016, Noche de Estrellas, Inc. presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*.<sup>3</sup> Alegó que nunca se suscribió una escritura de hipoteca. Asimismo, puso en controversia la cantidad total de la deuda reclamada y, en cambio, señaló que el pagaré suscrito es por la cantidad de \$300,000.00 debido a que se adelantó un pago inicial ("down payment") de \$50,000.00. Por otra parte, instó una reconvención mediante la cual alegó que un apartamento propiedad del Sr. Abreu, que ubica sobre las propiedades aquí en cuestión, tiene severos problemas de filtración que le han causado daños continuos. Estimó

---

<sup>1</sup> Véase, Apéndice, págs. 1-4.

<sup>2</sup> Como parte de los trámites anteriores en el caso de epígrafe, se encuentra la presentación de un recurso de *certiorari* ante este Tribunal, el cual fue asignado la identificación alfanumérica KLCE201500134. Dicho recurso de *certiorari*, el cual versó sobre un asunto no relacionado al que está hoy ante nuestra consideración, fue atendido por un panel hermano de este Tribunal y resuelto mediante *Sentencia* emitida el 29 de mayo de 2015.

<sup>3</sup> Véase, Apéndice, págs. 5-9.

dichos daños en \$300,000.00. También, alegó que el Sr. Abreu incurrió en fraude hipotecario al reclamar sumas incorrectas en el caso de epígrafe y no reconocer las cantidades pactadas en el negocio jurídico. Indicó, además, que el Sr. Abreu incumplió con el carácter catastral impuesto por el régimen de propiedad horizontal, por lo que reclamó \$350,000.00 en concepto de daños y por el riesgo a su título, más \$100,000.00 por fraude en la constitución de hipoteca.

Examinada la *Contestación a Demanda y Reconvención* presentada por Noche de Estrellas, Inc., el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* el 28 de octubre de 2016, notificada el 1 de noviembre de 2016.<sup>4</sup> Mediante ésta, autorizó la contestación a demanda. Sin embargo, no autorizó la reconvención por entender que ésta no surgía del acto o evento que motivó la reclamación de la *Demanda*.

Así las cosas, el 25 de agosto de 2017, el Sr. Abreu presentó *Demanda Enmendada*.<sup>5</sup> De una lectura de ésta se desprende que, en esencia, incluyó las mismas alegaciones de la *Demanda* original. No obstante, solicitó el pago por la cantidad adeudada, según actualizada, de \$522,177.33.

Ante ello, el 8 de noviembre de 2017, Noche de Estrellas, Inc. presentó *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*.<sup>6</sup> En ésta, aceptó haber firmado el referido pagaré hipotecario. Además, aceptó haber incumplido con su obligación de pago desde el 1 de enero de 2012 y aceptó que el Sr. Abreu había hecho gestiones de cobro respecto a lo adeudado conforme al pagaré. Sin embargo, negó el resto de las alegaciones. En su reconvención, alegó que el Sr. Abreu no le informó que la propiedad objeto de compraventa tenía vicios ocultos, como problemas de filtración, lo que

---

<sup>4</sup> Véase, Apéndice, págs. 10-11.

<sup>5</sup> Véase, Apéndice, págs. 12-16.

<sup>6</sup> Véase, Apéndice, págs. 17-18.

le ha causado daños. Estimó dichos daños en una cantidad no menor de \$500,000.00. Asimismo, sostuvo que la conducta del Sr. Abreu, al ocultar los problemas de filtración, es constitutiva de dolo grave. Añadió que, al no entregar la propiedad en buen estado para el disfrute de la misma, el Sr. Abreu incumplió el contrato de compraventa.

El 29 de noviembre de 2017, el Sr. Abreu presentó *Solicitud de Desestimación de Reconvención*.<sup>7</sup> Sostuvo que la reconvención presentada por Noche de Estrellas, Inc. el 18 de octubre de 2016 ("Primera Reconvención") no fue autorizada por el foro primario, y que ello ya había sido resuelto mediante *Resolución* el 28 de octubre de 2016, la cual a esa fecha era final, firme, e inapelable. Asimismo, alegó que la reconvención presentada por Noche de Estrellas, Inc. el 8 de noviembre de 2017 ("Segunda Reconvención") incluía las mismas alegaciones que había hecho anteriormente en la Primera Reconvención. Por lo tanto, solicitó del foro primario que no autorizara la Segunda Reconvención.

Posteriormente, el 1 de marzo de 2018, los Co-demandados presentaron *Moción Solicitando Fianza de No Residente y Se Notifique Poder del Demandante Dado a Su Esposa para Representarlo*.<sup>8</sup> Mediante ésta, en lo aquí pertinente, sostuvieron que por primera vez y durante una vista celebrada el 14 de diciembre de 2017, el representante legal del Sr. Abreu informó que éste último reside en los Estados Unidos. Añadieron que, debido a que el Sr. Abreu es la parte demandante y éste reside fuera de Puerto Rico, procedía que se le impusiera el pago de una fianza de no residente. Por lo tanto, solicitaron al foro primario, entre otras cosas, que dictara una orden

---

<sup>7</sup> Véase, Apéndice, pág. 19.

<sup>8</sup> Véase, Apéndice, págs. 22-23.

imponiéndole al Sr. Abreu el pago de la fianza de no residente, así como paralizando los procedimientos hasta tanto el Sr. Abreu prestara dicha fianza, conforme a lo dispuesto en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *infra*.

El 12 de abril de 2018, los Co-demandados presentaron *Moción Reiterando se Imponga Fianza de No Residente*.<sup>9</sup> En ésta, incluyeron las mismas alegaciones que en su moción anterior respecto a la fianza de no residente. Asimismo, sostuvieron que el Sr. Abreu no había presentado hechos o fundamentos para que no se le impusiera la fianza de no residente según solicitada. Por lo tanto, solicitaron nuevamente que se le impusiera la referida fianza al Sr. Abreu.

En reacción, el 20 de abril de 2018, el Sr. Abreu presentó *Oposición a Imposición de Fianza*.<sup>10</sup> Alegó ser el propietario de un inmueble en San Juan, Puerto Rico.<sup>11</sup> Sostuvo, por consiguiente, y como único fundamento en oposición, que no era necesario que el Sr. Abreu pagara la fianza de no residente solicitada por los Co-demandados, “[p]or ser propietario de una propiedad cita (sic) en Puerto Rico y estando la misma en el mismo edificio del cual es objeto esta demanda, que a su vez está regido por las normas del régimen de propiedad horizontal”.

El 24 de abril de 2018, el foro primario emitió *Resolución*, notificada el 25 de abril de 2018, mediante la cual dispuso: “A la solicitud para que **no** se le imponga fianza de no residente a la parte demandante, No Ha Lugar”.<sup>12</sup> Ante ello, el 8 de mayo de 2018, los Co-demandados presentaron *Segunda Moción Reiterando se Imponga Fianza de*

---

<sup>9</sup> Véase, Apéndice, págs. 24-25.

<sup>10</sup> Véase, Apéndice, págs. 28-29.

<sup>11</sup> Específicamente, del apartamento 3 del Condominio Rocha’s ubicado en la Ave. Ponce de León 855, San Juan, Puerto Rico. Véase, Apéndice, pág. 28.

<sup>12</sup> Véase, Apéndice, pág. 30 (Énfasis suplido).

No Residente.<sup>13</sup> Así, señalaron que el foro primario no le había impuesto la fianza de no residente al Sr. Abreu, a pesar de haber declarado No Ha Lugar la *Oposición a Imposición de Fianza* presentada por éste. Por consiguiente, solicitaron nuevamente la imposición de dicha fianza. Ello, por una cantidad no menor de \$1,000.00, según dispone la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *infra*.

El 11 de julio de 2018, la Lcda. C. Heydee Pagani Padró, Comisionada Especial en el caso de epígrafe, emitió una *Resolución*, notificada el mismo día.<sup>14</sup> En ésta, dispuso:

Conforme habíamos adelantado en la vista celebrada el 30 de mayo de 2018, hemos analizado la solicitud de la parte demandante y determinamos denegar la solicitud para que se preste fianza de no residente presentada por la parte demandada. Fundamentamos nuestro dictamen en primer lugar, en el hecho de que la parte demandante posee otro inmueble, según acredita el caso K CD2017-0663 (908).

Ese mismo día, la Lcda. C. Heydee Pagani Padró emitió *Resolución*, notificada el mismo día, disponiendo:

En vista de que la Hon. Jueza Waleska Aldebol Mora determinó previamente no permitir la Reconvención y su decisión es final y firme, se declara Con Lugar la oposición a la reconvención.<sup>15</sup>

Asimismo, concedió un término de cinco (5) días a los Co-demandados para presentar contestación a la *Demanda Enmendada* o enmendar su contestación.

De las anteriores dos *Resoluciones* emitidas por la Lcda. C. Heydee Pagani Padró, Comisionada Especial, recurrieron los Co-demandados mediante recurso de *certiorari* presentado ante este Tribunal el 10 de agosto de 2018, al cual le fue asignado la identificación alfanumérica KLCE201801110. El 22 de agosto de 2018, un panel hermano de este Tribunal emitió *Resolución* denegando la expedición del auto de *certiorari* por entender que carecía de jurisdicción. Ello, puesto que las decisiones

<sup>13</sup> Véase, Apéndice, págs. 26-27.

<sup>14</sup> Véase, Apéndice, pág. 31.

<sup>15</sup> Véase, Apéndice, pág. 32.

impugnadas habían sido emitidas por una Comisionada Especial, y no por el Tribunal de Primera Instancia. Aclaró, no obstante, que del foro primario ratificar mediante resolución, orden o sentencia las determinaciones de la Comisionada Especial, las partes podrían recurrir ante este Tribunal.

Posteriormente, y luego de otros trámites procesales, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* el 14 de diciembre de 2018, notificada el 17 de diciembre de 2018, expresándose sobre el asunto de la reconvención y de la fianza de no residente.<sup>16</sup> A esos efectos, dispuso:

Resolvemos nuevamente.

Conforme habíamos determinado el 1 de noviembre de 2016, no autorizar la reconvención pues no surge del acto o evento que motivó la reclamación de la demanda.

Del mismo modo, según consta en la Resolución de 24 de abril de 2018, **denegamos la solicitud para que se imponga fianza de no residente.**

El 11 de julio de 2018 la Comisionada Especial dictó dos Resoluciones, notificadas por correo electrónico a las partes denegando las mismas solicitudes.

Con ese antecedente y vista la Resolución de 22 de agosto de 2018, dictada por el Tribunal de Apelaciones, Región Judicial de San Juan, Panel IX, resolvemos acoger y aprobar dicha actuación de la Comisionada, resolviendo declarar No Ha Lugar, tanto la solicitud para que se imponga fianza de no residente y la determinación de no permitir la presentación de la reconvención que había sido anteriormente denegada.<sup>17</sup>

Inconforme, el 11 de enero de 2019, Noche de Estrellas, Inc. presentó el recurso que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

1. ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO PERMITIR LA RECONVENCION DE LA PARTE DEMANDADA CUANDO ES SU DERECHO CONTESTAR LA DEMANDA ENMENDADA Y PRESENTAR SUS ALEGACIONES A LA DEMANDA ENMENDADA INCLUYENDO PRESENTAR LA ALEGACION DE RECONVENCION A LA DEMANDA ENMENDADA.
2. ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RELEVAR A LA PARTE DEMANDANTE DE PAGO DE FIANZA DE NO RESIDENTE CUANDO YA HABIA RESUELTO QUE LE APLICABA

<sup>16</sup> Véase, Apéndice, págs. 34-35.

<sup>17</sup> Íd., pág. 34 (Énfasis suplido).

EL PAGO DE LA FIANZA A TENOR CON LA REGLA 69.5 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

Por su parte, el 22 de enero de 2019, el Sr. Abreu presentó *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver, por lo que procedemos a así hacerlo.

## II.

### -A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase: Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare*, 194 DPR 723, 729 (2016).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Esto es, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Íd. Asimismo, la mencionada regla dispone otras instancias en las que este foro intermedio, discrecionalmente, podrá revisar otros dictámenes del Tribunal de Instancia, esto es:



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

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA 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.

Si bien el auto de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional, la discreción del tribunal revisor no debe hacer abstracción del resto del derecho. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction, Inc., et al.*, 2019 TSPR 10, 201 DPR \_\_ (2019), citando a *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559 (2009); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008); *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). Ello, pues la

discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Ramírez Ferrer v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320 (2002).

Se incurre en abuso de discreción cuando el juez: (1) no toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) le concede gran peso a un hecho irrelevante y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o, (3) considera todos los hechos materiales y descarta los irrelevantes, pero los sopesa livianamente. *Íd.* En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554 (1959).

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia. *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992). De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o, (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera Durán v. Banco Popular*, 152 DPR 140 (2000).

-B-

Luego de iniciado un pleito civil, la parte demandada puede instar una reclamación contra la parte demandante mediante el mecanismo de la reconvención. Conforme al ordenamiento procesal vigente, existen dos tipos de

reconvenciones: las permisibles y las compulsorias. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423-424 (2012); *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse Corp.*, 179 DPR 322, 332 (2010).

La Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 11.1, regula lo concerniente a las reconvenciones compulsorias. Dicha regla dispone:

Una alegación contendrá por vía de reconvención cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvención si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente. Íd.

Conforme a la citada disposición legal, la parte demandada tiene la obligación de formular cualquier reclamación que tenga contra la parte contraria al presentar su alegación responsiva, siempre y cuando ésta surja de la misma acción, omisión o evento que motivó la demanda original y su adjudicación no requiera la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no puede adquirir jurisdicción. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*.

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que el propósito de esta regla es evitar la multiplicidad de litigios mediante un mecanismo que permita dilucidar todas las controversias comunes en una sola acción. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*, pág. 424; *Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers*, 137 DPR 860, 866-867 (1995). Por lo tanto, cuando la reconvención compulsoria no se formula a tiempo, se renuncia a la causa de acción que la motiva; y quedarán totalmente adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una acción independiente basada en el mismo evento que motivó la acción original. *Consejo Titulares v.*

*Gómez Estremera et al., supra.; S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse Corp., supra, pág. 333; Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers, supra, pág. 867. Lo anterior, "ya que es aplicable, por analogía, el principio de cosa juzgada, al efecto de que una sentencia es concluyente en cuanto a aquellas cuestiones que pudieron haber sido planteadas y no lo fueron". J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, T., 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, pág. 558.; S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse Corp., supra; Sastre v. Cabrera, 75 DPR 1, 3-4 (1953).*

Una reconvencción es compulsoria: (1) si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvencción; (2) cuando los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía judicial exige que se ventilen en conjunto; (3) si las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas; (4) si la doctrina de *res judicata* impediría una acción independiente; y, (5) si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra, págs. 424-425; R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 3ra ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2007, pág. 218.*

-C-

La Regla 69.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 69.5, regula la fianza de no residentes y a esos efectos dispone:

Cuando la parte reclamante resida fuera de Puerto Rico o sea una corporación extranjera, **el tribunal requerirá** que preste fianza para garantizar las costas, gastos y honorarios de abogados a que pueda ser condenada. **Todo procedimiento en el pleito se suspenderá hasta que se preste la fianza**, que no será menor de mil dólares (\$1,000). El tribunal podrá ordenar que se preste una fianza adicional si se demuestra que la fianza original no es garantía suficiente, y los procedimientos en el pleito se

suspenderán hasta que se preste dicha fianza adicional.

Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación de la orden del tribunal para la prestación de la fianza o de la fianza adicional, sin que ésta haya sido prestada, el tribunal ordenará la desestimación del pleito. (Énfasis suplido).

La referida regla también establece, de manera taxativa, las instancias en que se eximirá del pago de la fianza de no residentes a partes reclamantes que no residan en Puerto Rico:

No se exigirá prestación de fianza a las partes reclamantes que residan fuera de Puerto Rico cuando:

(a) Se trate de una parte litigante insolvente que esté expresamente exceptuada por ley para el pago de aranceles y derechos de presentación;

(b) se trate de un(a) copropietario(a) en un pleito que involucra una propiedad sita en Puerto Rico **y al menos otro(a) de los(las) copropietarios(as) también es reclamante y reside en Puerto Rico,** o

(c) se trate de un pleito instado por un(a) comunero(a) para la disolución, liquidación, partición y adjudicación de bienes sitos en Puerto Rico. Íd. (Énfasis suplido).

Según se desprende de su texto, el propósito de la precitada regla es proteger los intereses de la parte demandada, pues podría confrontar problemas al momento de recobrar las partidas invertidas en costas, gastos y honorarios de abogado fuera de nuestra jurisdicción. *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, 161 DPR 761, 766 (2004); *Reyes v. Oriental Fed. Savs. Bank*, 133 DPR 15 (1993); *Blatt & Udell v. Core Cell*, 110 DPR 142, 146 (1980). La referida regla también persigue desalentar la tramitación y litigación de pleitos frívolos e inmeritorios. *Vaillant v. Santander*, 147 DPR 338, 348 (1998).

Nótese que la prestación de la fianza de no residentes está expresamente contemplada en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*, como requisito mandatorio cuando el demandante resida fuera de Puerto Rico, salvo en las excepciones allí establecidas. **"Es decir, el lenguaje**

utilizado en la regla limita la discreción del juez sentenciador para eximir al demandante no residente del pago de la fianza". *Sucn. Padrón v. Cayo Norte, supra*, pág. 766 (Énfasis suplido). "[E]l lenguaje utilizado en la referida regla acota totalmente la discreción del juez sentenciador para eximir al demandante no residente del pago de la fianza". *Vaillant v. Santander, supra*, págs. 347-348.

### III.

Como cuestión de umbral, atendemos el planteamiento jurisdiccional del Sr. Abreu. Éste sostiene, en síntesis, que carecemos de jurisdicción para atender el presente recurso por alegadamente haber sido presentado de manera tardía. Dicho planteamiento carece de méritos. Noche de Estrellas, Inc. recurrió el 11 de enero de 2019, oportunamente, de una *Resolución* emitida el 14 de diciembre de 2018 y notificada el 17 de diciembre de 2018. El Sr. Abreu sostiene que lo resuelto mediante dicha *Resolución* había sido previamente resuelto mediante dos resoluciones que advinieron finales y firmes. No es correcto. La *Resolución* del foro primario del 28 de octubre de 2016 versaba sobre la Primera Reconvención. Mediante el presente recurso, Noche de Estrellas Inc. hace un señalamiento de error referente a la Segunda Reconvención.<sup>18</sup> Por otra parte, el 23 de octubre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* acogiendo en su totalidad unas recomendaciones de la Lcda. C. Heydee Pagán Padró, Comisionada Especial. Las recomendaciones acogidas versaban sobre asuntos distintos a los que se plantean mediante el recurso ante nuestra consideración.<sup>19</sup> Por lo

---

<sup>18</sup> Como ya mencionáramos, la Segunda Reconvención fue presentada el 8 de noviembre de 2017 en reacción a la *Demanda Enmendada* presentada el 25 de agosto de 2017.

<sup>19</sup> En lo aquí pertinente, del expediente ante nuestra consideración se desprende que la recomendación a la que hace referencia el Sr. Abreu versaba sobre una solicitud para que se eliminaran las

tanto, el hecho de que las referidas resoluciones hayan advenido finales y firmes no nos priva de jurisdicción, pues nada dispusieron sobre los asuntos aquí en cuestión.

Siendo lo anterior así, pasamos a considerar si tenemos jurisdicción para entrar en los méritos del presente recurso bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Luego de evaluar el recurso ante nuestra consideración, concluimos que sí. Entendemos que el presente caso amerita nuestra intervención, pues esperar a la apelación constituiría un fracaso de la justicia. Por consiguiente, expedimos el auto de *certiorari* y procedemos a resolver.

En su primer señalamiento de error, sostiene Noche de Estrellas, Inc. que erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir la reconvención presentada por ésta. No le asiste la razón. Veamos.

Sin duda alguna, Noche de Estrellas, Inc., como parte demandada en el caso de epígrafe, tenía derecho a presentar de manera oportuna su contestación a la demanda enmendada, incluyendo presentar reconvención -según alega. En este caso, el foro primario le reconoció ese derecho a Noche de Estrellas, Inc. Ahora bien, lo anterior no quiere decir que el foro primario venía obligado a permitir la reconvención, sin más. Ese sólo sería el caso de tratarse de una reconvención compulsoria.

Noche de Estrellas, Inc. alega que se trata en este caso de una reconvención compulsoria. Para sustentar su posición, plantea que “[l]a reclamación de la reconvención es una que surge del acto de adquirir una propiedad, apartamentos, ya que se alegan sus defectos y vicios ocultos, reclamación que solo surge al adquirirse una

---

defensas afirmativas de los Co-demandados. Véase, Apéndice del Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari, págs. 1-5.

propiedad como en este caso".<sup>20</sup> Por su parte, el Sr. Abreu sostiene que la reconvención presentada por Noche de Estrellas, Inc. no es una reconvención compulsoria, pues lo alegado en ésta no surge del mismo acto o evento que motivó la reclamación de la *Demanda*. A esos efectos, argumenta que "[l]o que motivó la demanda original en el presente caso surge de la falta de pagos a una deuda hipotecaria por parte del recurrente desde el 1 de enero de 2012, mientras que la reclamación alegada en la reconvención del recurrente surge de unas alegadas filtraciones desde el año 2008".<sup>21</sup>

Tras evaluar los argumentos de las partes, y conforme al derecho antes discutido, concluimos que la reconvención presentada por Noche de Estrellas, Inc. no es una reconvención compulsoria. Según lo ya expuesto, una reconvención compulsoria es aquella que surge del mismo acto, de la misma omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa, siempre que para su adjudicación no se requiera la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Cónsono con lo anterior, para que una reconvención sea compulsoria, no basta que exista un hecho común que vincule la reclamación instada mediante demanda con la reclamación instada mediante reconvención.

En este caso, aun si el acto de adquirir una propiedad se configurara como un hecho común antecedente a una reclamación sobre ejecución de hipoteca y a otra sobre vicios ocultos, ello no es suficiente para considerar la reclamación sobre vicios ocultos como una reconvención compulsoria. La reclamación instada en la *Demanda Enmendada* surge del alegado incumplimiento con una obligación de

---

<sup>20</sup> Véase, *Petición de Certiorari*, pág. 4.

<sup>21</sup> Véase, *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*, págs. 3-4.



pago. De otra parte, la reclamación instada mediante reconvencción surge de la compraventa de una propiedad que, alegadamente, tenía vicios ocultos, incluyendo problemas de filtraciones. Al no surgir la reconvencción del *mismo acto*, de la *misma* omisión, o del evento que motivó la *Demanda Enmendada*, no estamos ante una reconvencción compulsoria.<sup>22</sup> Por consiguiente, no erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir la reconvencción instada por Noche de Estrellas, Inc. Claro está, ello no priva a Noche de Estrellas, Inc. de su día en corte, pues tiene la opción de entablar una acción independiente contra el Sr. Abreu.

Pasemos ahora a discutir el segundo señalamiento de error. En su segundo señalamiento de error, Noche de Estrellas, Inc. sostiene que erró el Tribunal de Primera Instancia al eximir al Sr. Abreu del pago de la fianza de no residente. Le asiste la razón.

En este caso, el Tribunal de Primera Instancia entendió que el Sr. Abreu no tenía que prestar la fianza de no residente, toda vez que éste posee un inmueble sito en Puerto Rico. Noche de Estrellas, Inc. alega que erró el foro primario pues basó su determinación en un fundamento no contemplado en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*. Añade que no existe otro co-demandante residente en Puerto Rico.

No existe controversia sobre el hecho de que el Sr. Abreu reside fuera de nuestra jurisdicción. Por lo tanto, conforme al derecho ya discutido, el Tribunal de Primera Instancia no tenía discreción para eximir al Sr. Abreu del pago de la fianza, salvo que se diera alguna de las

---

<sup>22</sup> También es meritorio señalar que no cambia el resultado el hecho de que mediante la *Demanda Enmendada* se pretenda ejecutar la hipoteca que alegadamente se constituyó sobre la propiedad que, según la reconvencción, fue vendida con vicios ocultos.

excepciones contempladas en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*. No surge del expediente ante nuestra consideración que el Sr. Abreu sea una "parte litigante insolvente que esté expresamente exceptuada por ley para el pago de aranceles y derechos de presentación". Además, tratándose este caso sobre ejecución de hipoteca, tampoco estamos ante un pleito instado por un comunero "para la disolución, liquidación, partición y adjudicación de bienes sitos en Puerto Rico". Por otra parte, basta con saber que sólo el Sr. Abreu figura como parte demandante en este caso para concluir que tampoco estamos ante un pleito que involucre una propiedad sita en Puerto Rico, de la cual el Sr. Abreu sea copropietario, **"y al menos otro de los copropietarios también es reclamante y reside en Puerto Rico"**.

Como vemos, en este caso no está presente ninguna de las instancias eximentes del pago de la fianza de no residente. No obstante, el Sr. Abreu sostiene que no corresponde la imposición de la fianza de no residente puesto que si éste fuera condenado al pago de las costas, los gastos y los honorarios de abogado, Noche de Estrellas, Inc. no confrontaría problema alguno para recobrar dichas partidas. Ello, pues "la deuda que [Noche de Estrellas, Inc.] tiene con el [Sr. Abreu] es exageradamente mayor que cualquier cantidad a la que [el Sr. Abreu] pudiera ser responsable por las partidas que indica la regla 69.5)".<sup>23</sup> Lo anterior no tan solo es especulativo, sino que no está contemplado en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*, como instancia que exima de pagar la fianza.

Concluimos que el interés de proteger a la parte demandada -Noche de Estrellas, Inc.- que persigue la Regla

---

<sup>23</sup> Véase, *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*, pág. 7.

69.5 de Procedimiento Civil, *supra*, no se salvaguarda al no ser que se requiera la fianza. La prestación de la fianza de no residente en este caso es requisito mandatorio, pues el Sr. Abreu -parte demandante- reside fuera de Puerto Rico y no se configura una de las excepciones contempladas en la precitada regla. Por consiguiente, el Tribunal de Primera Instancia carecía de discreción para eximir al Sr. Abreu del pago de la fianza de no residente. Al llegar a una conclusión contraria, erró el foro primario.

En resumen, concluimos que el primer error señalado no fue cometido, puesto que la reconvención presentada por Noche de Estrellas, Inc. no es una reconvención compulsoria, por lo que el Tribunal de Primera Instancia no venía obligado a autorizarla. Por otro lado, concluimos que el segundo error señalado fue cometido, pues el foro primario erró en la interpretación de la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*, al eximir al Sr. Abreu del pago de la fianza de no residente. En consecuencia, procede expedir el auto de *certiorari* y **MODIFICAR** la Resolución recurrida.

Ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a imponerle al Sr. Abreu el pago de la fianza de no residente por la cantidad que estime apropiada, la cual no será menor de mil dólares (\$1,000.00), conforme la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, el foro primario deberá ordenar la paralización de los procedimientos hasta tanto el Sr. Abreu preste la cantidad fijada, según también lo exige la precitada regla.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y **MODIFICAMOS** la Resolución recurrida. Ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a

imponerle al Sr. Abreu el pago de la fianza de no residente por la cantidad que estime apropiada, la cual no será menor de mil dólares (\$1,000.00), conforme la Regla 69.5 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, el foro primario deberá ordenar la paralización de los procedimientos hasta tanto el Sr. Abreu preste la cantidad fijada, según también lo exige la precitada regla.

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

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