

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

JOSÉ A. PIÑEIRO
TRINIDAD

DEMANDANTES
APELADOS

v.

FRANCISCA LIZARDO,
GABRIEL CASTILLO T/C/C
WILTON CASTILLO
FRANCISCO FRIJA

DEMANDADOS-
APELANTES

KLAN202000640

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Fajardo

Caso Núm.:
RG2019CV00573

(303)

SOBRE:

DESAHUCIO EN
PREARIO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2020.

El 26 de agosto de 2020, Francisca Lizardo, Gabriel Castillo T/C/C Wilton Castillo y Francisco Frija (en adelante “parte demandada” o “parte peticionaria”) presentaron un escrito intitulado *Apelación*. En este nos solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (en adelante “TPI”) mediante la cual se desestimó la reconvencción presentada por la parte peticionaria y se ordenó la continuación del procedimiento de desahucio instado en su contra, conforme al proceso sumario.

En vista de que se recurre de una determinación interlocutoria, se acoge el presente recurso como un *certiorari* aunque mantenga la misma designación alfanumérica asignada por la secretaría de este Tribunal. Así acogido, *denegamos* la expedición del recurso, por los fundamentos que exponaremos a continuación.

I

El 18 de octubre de 2019, José A. Piñeiro Trinidad (en adelante, “señor Piñeiro Trinidad” o “parte recurrida”), instó una demanda de desahucio en precario contra la parte aquí peticionaria. En esta alegó ser el dueño en pleno dominio de una parcela de terreno ubicada en Río Grande, con cabida de 4,963.56 metros cuadrados, la cual adquirió mediante compra del señor Rubén Berberena Reyes según consta en la Escritura Núm. 6, otorgada el 24 de enero de 2009, ante el notario José A. Moure. Expresó a su vez que mediante *Resolución* expedida el 10 de abril de 2019, en el procedimiento *Ex parte* sobre expediente de dominio RG2018CV00008, el Tribunal ordenó la inscripción del inmueble a su favor en el Registro de la Propiedad. Inscripción para la cual existe asiento de presentación. Adujo que en el referido inmueble la parte demandada ocupa una estructura de construcción mixta la cual es utilizada como un taller de reparación de gomas de automóviles. Según sostuvo, ocupan la referida estructura en precario pues, no la edificaron, no poseen derecho alguno sobre ésta y no pagan canon de renta.

El 29 de octubre de 2019, la parte demandada presentó su correspondiente *Contestación a la demanda y Reconvención*. En la contestación adujeron que el solar donde enclava la gomera les fue vendido por el señor Berberena Reyes por lo que ocupan el mismo con justo título y con conocimiento del demandante desde el 30 de marzo de 1997. Como prueba de ello presentaron copia del *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa de Venta*. También alegaron que el procedimiento de expediente de dominio instado por el demandante es nulo por no haberseles notificado del mismo como colindantes. Por su parte, en la reconvención reclamaron que la *Demanda* radicada por el señor Piñeiro Trinidad está basada en falsedades, lo que les ha causado daños estimados en una suma no menor de \$200,000. Solicitaron a su vez la desestimación de la acción de desahucio¹ y que de continuarse el pleito de epígrafe como uno ordinario,

¹ Véase, apéndice del escrito intitulado *Apelación*, pág. 8.

se trajera como tercero demandado al señor Berberena Reyes, pues a su juicio, no podía venderle el solar donde ubica la gomera a ambas partes al mismo tiempo.

Tras una vista celebrada el 21 de noviembre de 2019, el TPI ordenó a las partes a presentar memorandos de derecho sobre la controversia suscitada en cuanto al título y a la procedencia de la acción de desahucio sumario. De conformidad con ello, la parte demandada presentó un *Memorando de derecho de la parte demandada reconviniendo*. En esta alegó que el predio de terreno y la estructura que están en controversia fue objeto de una doble venta. Esto ya que, el 20 de marzo de 1997, los codemandados Gabriel Castillo y Francisca Lizardo suscribieron con el señor Berberena Reyes un *Contrato de Arrendamiento y Promesa de Venta sobre la estructura y el predio de terreno en el que ésta ubica*. Que a partir de la firma del contrato estuvieron en posesión de la propiedad donde operan un negocio de gomera el cual tienen alquilado al también codemandado, Francisco Frija. Según indicaron en el caso *Rubén Berberena Reyes v. Francisca Lizardo y Wiston Castillo*,² también sobre desahucio en precario, el TPI concluyó mediante Sentencia que el contrato era válido y que éstos habían pagado la totalidad del precio de venta. Adujeron que, a pesar de lo anterior, el 24 de enero de 2009, el señor Berberena Reyes otorgó una escritura pública ratificando la compraventa a favor del demandante.

De otra parte, reiteraron que la *Resolución* emitida en el procedimiento de Expediente de Dominio debe dejarse sin efecto considerando que Piñeiro Trinidad no les notificó del mismo y a pesar de que conocía del contrato suscrito entre Lizardo y Castillo y el señor Berberena Reyes. La parte demandada solicitó nuevamente la desestimación del desahucio instado en su contra;³ que se diera curso a la *Reconvención*;⁴ y la continuación del caso como uno ordinario acumulando

² CD2003-32

³ Véase, apéndice del escrito intitulado *Apelación*, pág. 34.

⁴ Véase, apéndice del escrito intitulado *Apelación*, pág. 34.

al señor Berberena Reyes para que aclare si vendió el mismo solar a ambas partes.

En reacción a lo anterior, la parte demandante presentó su *Réplica al memorando de la parte demandada*. En primera instancia negó que el contrato de arrendamiento y opción a compraventa convirtió a los demandados Castillo y Lizardo en dueños, toda vez que para su perfeccionamiento era necesario que se obtuviera un permiso de segregación del solar donde ubicaba la gomera, del predio mayor de 2.5 cuerdas, lo cual nunca se hizo. A su entender, tal falla tuvo el efecto de anular el contrato de opción e impedir que los demandados obtuvieran el título de dominio. Razonó que, al no contar con un título, los demandados no pueden invocar que existe conflicto sobre la titularidad de la propiedad que amerite la desestimación de la presente acción de desahucio. En cuanto a la impugnación del Expediente de Domino, la parte demandante adujo que los demandados no tenían derecho a ser citados a tal procedimiento, ya que su posesión del taller era a título de arrendatarios. Además, de ser necesaria tal notificación esta debía darse por cumplida con la publicación del edicto dirigido a cualquier persona con intereses en la propiedad.

Habiendo considerado la posición de ambas partes el foro de instancia dictó una *Resolución* el 4 de abril de 2020, la cual fue notificada el 6 de abril de 2020. En principio el *foro a quo* dispuso que a pesar de que lo resuelto en el procedimiento de Expediente de Dominio no constituye cosa juzgada, los cuestionamientos levantados al respecto por la parte demandada no eran objeto del recurso ante su consideración. De otra parte, en cuanto a la contención levantada por la parte demandada sobre su alegada titularidad del bien, el tribunal concluyó lo siguiente:⁵

Así las cosas, no surge que se haya cumplido con los acuerdos para que se perfeccionara la opción de compra para una compraventa. Mucho menos, se ha demostrado ante este Tribunal tal hecho como reclaman los demandados. Ello, es contrario a lo alegado por los demandados de que el Tribunal de

⁵ Véase, apéndice del escrito intitulado *Apelación*, pág. 6.

Primera Instancia en esa *Sentencia* concluyó que el contrato era válido y que los compradores habían pagado la totalidad del precio de venta. La propia *Sentencia* invocada establece con claridad la falta de pago de los demandados.

[...]

En las circunstancias ante nuestra consideración, el contrato presentado no es suficiente para que la parte demandada levante la defensa de título, ello pues, del mismo y de la *Sentencia* invocada por los demandados surge claramente el que no se pagó por los demandados el precio acordado y tampoco se han dado las circunstancias para su eficacia. Por tanto, no se perfeccionaron los requisitos para que el mismo tuviera lugar conforme a lo que se nos ha presentado.

En vista de lo anterior, el TPI declaró *No Ha Lugar* el memorando de derecho de la parte demandada, desestimó la *Reconvención* y ordenó la continuación del procedimiento de desahucio conforme al proceso sumario. En desacuerdo con ello, la parte demandada presentó una moción de reconsideración, la cual también fue declarada *No Ha Lugar* por el foro de instancia mediante *Resolución* dictada el 24 de julio de 2020 y notificada el 27 de julio de 2020.

Aun inconforme, la parte demandada y aquí peticionaria presentó un recurso intitulado *Apelación* en el cual esbozó los señalamientos de error que transcribimos a continuación:

Erró el TPI al no dejar sin efecto su *Resolución* emitida en el Expediente de Dominio, caso RG2018CV00008 a favor del demandante-apelado cuando este dejó de notificarle la *Petición* a los demandados-apelantes quienes eran colindantes y/o poseedores de buena fe de parte del solar que, el demandante-apelado pretendía inscribir su dominio sin ser poseedor del mismo.

Erró el TPI al no convertir el procedimiento de desahucio en uno ordinario para que se trajera como tercero demandado al Sr. Rubén Berberena Reyes (parte indispensable) para dilucidar si medió una doble venta de todo o parte del solar que inscribió el demandante-apelado a su favor si los demandados-apelantes fueron notificados por éste de que se cumplió la condición suspensiva en relación al solar que han venido poseyendo en concepto de dueños desde que se otorgó el Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa de Venta, el 20 de marzo de 1997. Si el Sr. Berberena incumplió el contrato, y la cabida de los solares vendidos.

Erró el TPI al emitir Resolución declarando *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración presentada por los demandados-apelantes aun cuando el TPI le dio validez y eficacia al contrato suscrito por los demandados-apelantes y el Sr. Rubén Berberena Reyes en la Sentencia emitida en el caso CD2003-32 el cual fue anterior al suscrito por el demandante-apelado y el mismo Sr. Rubén Berberena Reyes habiéndose cumplido posteriormente la condición suspensiva de dicho contrato siendo el Sr Rubén Berberena Reyes una parte indispensable para poderse resolver todas las controversias que plantea el presente caso.

De conformidad con la facultad que nos brinda la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, y con el objetivo de lograr un despacho más eficiente del recurso presentado, prescindimos de solicitar a la parte recurrida su comparecencia.

II

El *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior, de modo que se puedan corregir los errores del Tribunal revisado. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita las instancias específicas en las que este Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari*. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019). En lo pertinente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone lo siguiente:

[e]l 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 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 o 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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. (Énfasis nuestro).

Según se desprende de la precitada norma, nuestro ordenamiento procesal prohíbe la revisión mediante *certiorari* de las resoluciones u órdenes interlocutorias, salvo determinadas excepciones. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, supra. El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Íd.*

Ahora bien, nuestra discreción para expedir un auto de *certiorari* no opera en el vacío y en ausencia de parámetros, por el contrario, los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *infra*, nos asisten en determinar si en un caso en particular procede que expidamos o no dicho auto discrecional. Véase *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). La referida Regla dispone lo siguiente:

El tribunal considerará 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 causa 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

De los criterios mencionados se deduce que este tribunal evaluará la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008).

III

En el caso de autos, la parte peticionaria solicitó la revisión de una *Resolución* del TPI en la que se declaró *No Ha Lugar* lo solicitado en su *Memorando de derecho de la parte demandada reconviniante*, se desestimó su *Reconvención* y se ordenó la continuación del procedimiento de desahucio conforme al proceso sumario. Asimismo, nos solicitó la revisión de la *Resolución* mediante la cual el foro de instancia declaró *No Ha Lugar* su moción de reconsideración.

Advertimos que mediante la *Resolución* recurrida el tribunal *a quo* dispuso de varias solicitudes de carácter dispositivo promovidas por la parte peticionaria, esto es, la solicitud de desestimación de la acción de desahucio en su contra y la solicitud para sostener la procedencia de la reconvención que instara. Por consiguiente, tratándose de la denegatoria de dos solicitudes de carácter dispositivo, concluimos que en virtud de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, este foro tiene facultad para revisar el recurso de epígrafe. No obstante, luego de haber analizado minuciosamente el auto de *certiorari* y su apéndice, no encontramos cumplido ninguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, para intervenir con las resoluciones recurridas.

En vista de que nuestra determinación de denegar la expedición del auto no prejuzga los méritos de la controversia aquí planteada, ésta podría ser levantada en un recurso de apelación instado de manera oportuna.

IV

Por los fundamentos antes esbozados, *denegamos* la expedición del auto.

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

La Juez Grana Martínez disiente con opinión escrita, haciendo las siguientes expresiones:

Conforme el dictamen del Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Brunet v. Corte*, 45 DPR 901 (1933), la Jueza Grana Martínez hubiese expedido y revocado la resolución recurrida, permitiendo la conversión del pleito de desahucio en precario a uno ordinario.

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