

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IV

FIRSTBANK PUERTO RICO
Petionario

v.

DDR RÍO HONDO LLC, S.E.
Recurrido

KLCE201901527

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Bayamón

Civil Núm.
BY2018CV00463

Sobre:
Sentencia declaratoria;
resolución de contrato;
consignación de pago

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2020.

Comparece ante nosotros Firstbank de Puerto Rico (petionario) mediante recurso de *certiorari* solicitando que revoquemos una resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), el 13 de septiembre de 2019. En su resolución el foro recurrido denegó las mociones de sentencia sumaria presentadas, tanto por el petionario como por DDR Río Hondo LLC, S.E (recurrido).

Evaluated los asuntos presentados, determinamos denegar la expedición del recurso de *certiorari*.

I.

El 12 de julio de 2007, Firstbank de Puerto Rico-petionario y DDR Río Hondo LLC, S.E.-recurrido otorgaron un contrato de arrendamiento sobre un espacio comercial de 2,700 pies cuadrados en el centro comercial Plaza Río Hondo, por un término de quince (15) años, en el cual el primero sería el

arrendatario y el segundo el arrendador.¹ A tenor, el peticionario pagaría al recurrido un canon de arrendamiento variante según los siguientes términos: \$7, 875.00 mensuales durante los primeros tres años; \$9,056.25 mensuales durante el cuarto al sexto año; \$10,415.25 durante el séptimo al noveno año; \$11,976.75 durante el décimo al duodécimo año; y, \$13, 722.25 durante el décimo tercero al décimo quinto y último año.

Luego del paso del huracán María por Puerto Rico, el 20 de septiembre de 2017, el local arrendado sufrió daños físicos, y según aduce el peticionario, ello le impidió reanudar sus operaciones allí. Como consecuencia, el 4 de diciembre de 2017, el peticionario envió una carta al recurrido solicitándole una reunión en que pudieran negociar la resolución temprana del contrato de arrendamiento pagándole los gastos liquidados al amparo de la sección XVI (E) (b) del contrato.² El recurrido rechazó tal propuesta.³

Por lo anterior, el 22 de mayo de 2018, el peticionario presentó demanda contra el recurrido solicitando al tribunal *a quo* que mediante sentencia declaratoria resolviera (a) si, en efecto, el contrato suscrito permitía, en su sección XVI (E) (b), la resolución temprana del acuerdo a cambio del pago de los daños liquidados provocados; (b) si la cuantía de tales daños se limitaban a la cantidad de quinientos cuarenta y cinco mil dólares (\$545, 000.00), (cantidad que consignó en el tribunal con la presentación de la demanda); y, (c) solicitando que a la luz de la consignación realizada, declarara resuelto el acuerdo, según lo dispone el artículo 1130 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3180.⁴

Por su parte, el 20 de julio de 2017 el recurrido presentó su contestación a la demanda, que enmendó a los pocos días a fines de añadir una reconvención.

¹ Véase págs. 9-53 del Apéndice.

² Véase pág. 54 del Apéndice.

³ Véase pág. 56 del Apéndice.

⁴ Véase págs. 1-59 del Apéndice.

Luego de varios incidentes procesales, no pertinentes, y concluido el descubrimiento de prueba, ambas partes presentaron sus respectivas mociones de sentencia sumaria.⁵ El peticionario esgrimió en su moción que siguió el procedimiento dispuesto en el contrato para la terminación temprana del acuerdo y que consignó en el tribunal la cantidad correspondiente para ser liberado de su obligación contractual, según dispone nuestro Código Civil. La parte recurrida alegó en su moción que fue el peticionario quien incumplió sus obligaciones arrendatarias, por lo que debía desestimarse la demanda en su contra y conceder la reconvención.

Fue entonces que el foro primario emitió la Resolución recurrida, denegando ambas mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes, enumerando una serie de hechos que, concluyó, no estaban en controversia controvertidos, a la vez que identificó los hechos que estimó permanecían en controversia y requerían la celebración del juicio en su fondo.⁶

Oportunamente, el peticionario presentó moción de reconsideración, que el TPI declaró No Ha Lugar.⁷

Inconforme, el peticionario presentó el recurso de certiorari ante nuestra consideración señalando la comisión de los siguientes errores:

- a. Erró el TPI al no dar por admitidos e incontrovertidos un sin número de hechos propuestos por Firstbank e incluso incontrovertidos o admitidos por el demandado.
- b. Erró el TPI al determinar que el demandado mitigó sus daños.
- c. Erró el TPI al determinar que el demandado no está solicitando la terminación prematura del Acuerdo.
- d. Erró el TPI al determinar que s[o]lo el demandado tiene derecho a dar por terminado el acuerdo prematuramente.
- e. Erró el TPI al determinar que había controversia respecto a la cláusula de daños aplicable.
- f. Erró el TPI al determinar que existía una controversia pericial, cuando la única metodología pericial que se ajusta al acuerdo es la del perito de Firstbank.

⁵ Véase págs. 177-90 y 391-439 del Apéndice.

⁶ Véase págs. 512-528 del Apéndice.

⁷ Véase págs. 529-539 y 549 del Apéndice.

Oportunamente, el recurrido presentó su alegato en oposición.

II.

Como se sabe, el auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723, 728 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal la corrección de un error cometido por el tribunal recurrido. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, en la pág. 711; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012).

Junto a lo anterior, se ha de considerar que uno de los cambios más fundamentales que aportó la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, es que permite que en los casos en los que el Tribunal de Apelaciones emita un *no ha lugar* al *certiorari*, **éste no tiene la obligación de fundamentar su decisión de no expedir el recurso**. *Rivera Figueroa v. Joes European Shop*, 183 DPR 580 (2011). (Énfasis suplido). El propósito fundamental de dicha discreción, (al no tener que fundamentar una denegatoria de expedir), es que el Tribunal de Apelaciones expida el recurso de *certioraria* **sólo cuando esté convencido de revocar al TPI respecto a una moción de carácter dispositivo**. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, LexisNexis, 5ta ed., pág. 477. (Énfasis provisto).

Examinados los documentos provistos por las partes, y en el ejercicio de nuestra discreción, determinamos no expedir el recurso solicitado.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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