

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

VISUAL
COMMUNICATIONS
ADVERTISING, LLC

Peticionario

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE MANATÍ, ET AL

Recurrido

KLCE202000100

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

Civil número:
AR2019CV02438

Sobre:
Interdicto
Posesorio

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

Mediante recurso de *certiorari*, comparece Visual Communications Advertising, LLC (“Visual” o “peticionario”) para que revisemos una *Resolución* emitida el 19 de enero de 2020 y notificada el 21 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (“TPI”). En el referido dictamen, el foro primario denegó la solicitud de interdicto posesorio presentada por Visual y determinó continuar el trámite del caso bajo su curso ordinario.

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

-I-

Los hechos que motivan el recurso de epígrafe se originan el 23 de diciembre de 2019 cuando Visual presenta una *Demanda* sobre interdicto posesorio, daños y perjuicios e interferencia torticera en una relación contractual contra el Grupo Cartagena

Professional, Inc. (“Grupo Cartagena”), Compañías Aseguradoras A y B y el Municipio Autónomo de Manatí (“Municipio” o “recurrido”). Con respecto a la acción sobre *interdicto posesorio*, Visual sostuvo que, el 23 de abril de 2014, suscribió un contrato de arrendamiento con el Municipio, en virtud del cual se le arrendó a Visual un espacio para colocar una valla publicitaria en los predios del Complejo Acrópolis Deportivo.¹ Según adujo, el contrato tendría una vigencia inicial de cinco (5) años, término que podría ser extendido mediante dos prórrogas adicionales de cinco (5) años.

En lo atinente a la alegada perturbación, Visual señaló que, durante el mes de octubre de 2019, el Municipio removió la valla publicitaria —propiedad de Visual— del lugar donde estaba instalada. Entre otras cosas, adujo que varios funcionarios del Municipio vandalizaron las instalaciones eléctricas que se utilizaban para mantener la iluminación de su valla, y que procedieron a instalar otra valla publicitaria perteneciente al Grupo Cartagena, pese a que no contaban con autorización para ello.

El 26 de diciembre de 2019, y luego de examinar la *Demanda* presentada por Visual, el TPI dictó una *Orden y Citación*, donde pautó una *Vista Urgente de Interdicto Posesorio* a celebrarse el 10 de enero de 2020. No menos importante, se le apercibió al Municipio que, de no acudir a la vista, el tribunal consideraría su incomparecencia como una aceptación de las alegaciones formuladas por Visual, por lo que podría conceder los remedios solicitados.

¹ La propiedad arrendada se describe como sigue:

Arrendamiento de espacio para valla publicitaria en tecnología LED a ubicarse en la intersección de la PR-149 con la PR-670; los predios del Complejo Acrópolis Deportivo, con tamaño de noventa (90) pies cuadrados, seis (6’) por quince pies (15’) [...]

Por su parte, el 7 de enero de 2020, el Municipio compareció mediante una *Moción Urgente sobre Interdicto Posesorio y sobre Solicitud de Suspensión de Vista*. En lo aquí pertinente, el Municipio expresó que la acción de Visual **no** cumple con los requisitos para la expedición de un interdicto posesorio. Concretamente, señaló que la pretensión de Visual es contraria a dicho mecanismo, pues éste desea recuperar la posesión de un bien mueble —consistente en una valla publicitaria— que, a su vez, ha permanecido en el abandono desde agosto de 2016. Además, añadió que la valla se terminó de arruinar con el paso de los huracanes Irma y María, por lo que se encuentra en estado inservible desde septiembre de 2017. A tono con lo anterior, también añadieron que Visual no le proveyó el mantenimiento requerido a la valla, sino que al contrario, optó por dejarla a la intemperie.

Llegado el día de la vista, el foro primario estimó que resultaba innecesario llevar a cabo un desfile de prueba, toda vez que, de las alegaciones vertidas por Visual, no surgía justificación alguna para la concesión de un remedio interdictal. Por consiguiente, el tribunal les informó a las partes que posteriormente emitiría una *Resolución* sobre lo discutido en Sala.

Aquilatadas las contenciones de ambas partes, el foro primario emitió una *Resolución* el 19 de enero de 2020, en la cual declaró **No Ha Lugar** la solicitud de interdicto posesorio. Igualmente, determinó que continuaría con el trámite ordinario del caso a los fines de dilucidar el resto de las alegaciones en la *Demanda*. Fundamentó su proceder del siguiente modo:

Este Tribunal interpreta que, en este caso, no se ha despojado a la parte demandante de un bien inmueble que debemos ordenar le sea devuelto de forma sumaria, por no cumplirse con los requisitos de un interdicto posesorio. Así concluimos, pues que

la valla publicitaria que fuera removida por el Municipio **no resulta ser un bien inmueble**. Una valla instalada en una propiedad inmueble —que es lo que se removió y que se propone por los demandantes que interpretemos como un despojo o perturbación de su posesión— a nuestro juicio no resulta ser un bien inmueble poseído por los demandantes. **Pesa en nuestro ánimo el hecho de que, de las propias alegaciones de la demanda, se desprende que, desde el 6 de septiembre de 2017, la valla se encontraba averiada y no estaba siendo utilizada por los demandantes.** (Énfasis nuestro).

Inconforme aún, el 31 de enero de 2020, Visual acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe y le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Cometió grave error de derecho el TPI al no conceder el interdicto posesorio sin siquiera celebrar vista, aplicando requisitos de *injunctio* clásico e ignorando totalmente las disposiciones relativas al interdicto posesorio, 32 LPRA secs. 3561-3566.

Cometió grave error de derecho el TPI al concluir que el presente caso trata de la posesión de un bien mueble, cuando de los hechos y las alegaciones, claramente se establece la perturbación de la posesión de un predio de terreno —bien inmueble—.

Durante el trámite procesal ante este Foro Intermedio, el Municipio interpuso una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción* el 10 de febrero de 2020. En la misma, arguyó que Visual incumplió con la Regla 33 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.33 (A), dado que no le notificó al TPI la presentación del recurso de epígrafe dentro del término de 72 horas. Manifestó que, si bien se trata de un término de cumplimiento estricto, lo cierto es que Visual no acreditó justa causa para su inobservancia con la referida Regla.

Mediante *Resolución* emitida el 14 de febrero de 2020, le ordenamos al peticionario que mostrara causa por la cual no debíamos desestimar su recurso, ello al amparo de la Regla 33 de nuestro Reglamento, *supra*.

A esos efectos, el 24 de febrero de 2020, Visual instó una *Oposición a Desestimación por Falta de Jurisdicción*. En ésta, explicó haber notificado la carátula del recurso dentro del término reglamentario.² No obstante, el peticionario mencionó que, posteriormente, el TPI le remitió un *Memorando* donde le instruyó que notificara la presentación del recurso a través del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos ("SUMAC").³ Al explicar lo ocurrido, aseveró que, por uso y costumbre, su mensajero presentó físicamente la carátula del recurso ante el foro primario; lo anterior, en el primer día hábil para ello. Recalcó que la implementación del SUMAC es reciente y no aplica a este Foro Intermedio, razón por la cual no lo utilizó de primera mano. Por último, destacó que procedió a efectuar la notificación mediante el SUMAC tan pronto recibió el *Memorando*.

Por su parte, el 25 de febrero de 2020, el Municipio presentó su alegato en oposición, quedando así perfeccionado el recurso que nos ocupa.

El 3 de marzo de 2020, emitimos una *Resolución* en la que declaramos **No Ha Lugar** la solicitud de desestimación interpuesta por el Municipio. No conteste con el dictamen, presentó una *Moción de Reconsideración a Resolución del 3 de marzo de 2020*. En términos generales, reprodujo los mismos argumentos vertidos en su solicitud de desestimación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver la controversia.

² Surge del expediente que el peticionario notificó físicamente la carátula del recurso el **lunes 3 de febrero de 2020** a las 10:18 am, mientras que el recurso fue presentado ante este Foro Intermedio el viernes 31 de enero de 2020.

³ El Memorando fue notificado el 10 de febrero de 2020.

-II-

-A-

Interdicto Posesorio

La tutela interdictal se encuentra reconocida en el Art. 375 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1461, que dispone que todo poseedor —incluso el de mala fe— tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen. No es determinante si la posesión está o no justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse o ya se ha perdido. Cuando el precitado artículo habla de los “medios que las leyes de procedimientos establecen”, se refiere a los interdictos (*injuncti*ons) que autorizan los Arts. 690-695 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3561-3566, los cuales permiten el uso del *injunction* para retener o recobrar la posesión de la propiedad inmueble. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, 176 DPR 951, 960-961 (2009).

Tocante a la controversia de autos, el Art. 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3561, establece las circunstancias en las que procederá un interdicto posesorio:

Se concederá un *injunction* para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.

Asimismo, el Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3562, dispone que este procedimiento extraordinario requiere que en la demanda se haga constar lo siguiente:

1. Que el demandante, **dentro del año precedente de la presentación de la demanda**, estaba en

posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla.

2. Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia.

Deberá también describir claramente los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste. (Énfasis nuestro).

La acción interdictal tiene como finalidad la protección del **hecho de la posesión**, sin perjuicio de los derechos de los interesados, los que pueden y deben ser dilucidados en una acción plenaria. (Énfasis nuestro). Janer v. Álvarez, 75 DPR 37, 40 (1953). Se ha sostenido que una demanda donde se alegue que el demandante posee determinado inmueble, que alegue actos de perturbación y de despojo por los demandados, y que éstos ocupan parte de la finca, detentando así la posesión, es suficiente. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, *supra*, pág. 962.

Por último, debemos recordar que la tramitación de la acción interdictal es de **carácter sumario**. Es el hecho de la posesión de una propiedad inmueble, no el derecho a su posesión, lo que puede litigarse en acciones interdictales para retener o recobrar la posesión de inmuebles. Por la naturaleza **sencilla** de la acción, en que solo se ventila la posesión, su ejercicio no debe estar sujeto a los vaivenes de mociones, vistas y medios de descubrimiento de prueba que, aunque deseables en las acciones ordinarias, frustrarían el propósito de que el hecho de la posesión sea resuelto y adjudicado sin dilación. Disdier Pacheco v. García, 101 DPR 541, 544-546 (1973). La sentencia que se dicte en casos de *injunction* para recobrar la posesión de la propiedad inmueble no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes contendientes sobre la finca en cuestión. Miranda Cruz y

otros v. S.L.G. Ritch, supra, págs. 967-968, citando a Pueblo v. Fajardo Sugar Growers Ass'n., 45 DPR 380, 382 (1933).

-B-

Certiorari

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRa sec. 3491; Municipio v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019); Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723 (2016); IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. No obstante, dado que el recurso de *certiorari* es discrecional, los tribunales apelativos debemos utilizarlo con cautela, y solo por razones de peso. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 DPR 4 (1948). En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. Dicha regla reza del siguiente modo:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari* certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

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 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.

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 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

En virtud de lo anterior, y a los fines de ejercitar prudentemente nuestra facultad revisora, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias permitidas bajo la precitada regla. Ahora bien, aun cuando el asunto se contemple dentro de las materias revisables bajo el palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos corresponde evaluar si, a la luz de los criterios contenidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención. A tales efectos, la Regla 40 enumera los criterios a considerarse al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*. La Regla aludida establece 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.

No obstante, recordemos que, de ordinario, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o 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 Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992).

-III-

Los argumentos esbozados por Visual mediante sus señalamientos de error se pueden resumir bajo la siguiente premisa: que el foro primario se equivocó en la aplicación de los criterios jurídicos que regulan el mecanismo de interdicto posesorio. Adelantamos que no procede la expedición del auto de *certiorari*.

En su escrito, Visual afirma que su acción de interdicto posesorio cumple cabalmente con los requisitos establecidos en el Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, e indica que su reclamo no está basado en recuperar la valla publicitaria, sino que el propósito de su petitorio consiste en recuperar la posesión del predio arrendado en cual se encontraba la misma. Asimismo, sostuvo que el foro recurrido confundió los requisitos del *injunction* clásico, gobernado por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57., con aquellos relativos al interdicto

posesorio. Sobre lo anterior, señaló que el foro primario debió celebrar una vista evidenciaria a los fines de examinar con rigor si existían los elementos para conceder la protección interdictal de su valla publicitaria, la cual enclava en propiedad arrendada. Finalmente, añadió que el Municipio le arrendó el referido predio al Grupo Cartagena, sin sujeción a proceso judicial alguno.

Por su parte, el Municipio planteó, *inter alia*, que está en la mejor disposición de entregarle la valla publicitaria a Visual, pues se trata de una “chatarra” que se encuentra abandonada en los predios del Complejo Acrópolis Deportivo. De igual modo, expresó que la valla es un “bien removible” que no goza de la protección brindada por el mecanismo de interdicto posesorio y, además, enfatizó en que Visual no ha estado en posesión de la valla dentro del año precedente a la presentación de la demanda.

Luego de examinar atentamente el expediente ante nos, concluimos que la determinación recurrida **no** refleja prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. Por tal razón, es nuestro criterio que la controversia de autos no reúne los criterios requeridos para la expedición del auto discrecional de *certiorari*. Nos explicamos.

Distinto a lo que plantea Visual, no se desprende que el TPI haya ignorado la normativa jurídica correspondiente al interdicto posesorio. Nótese que, tras la celebración de una vista —a la cual ambas partes acudieron representadas por sus abogados—, el foro primario determinó que Visual no sufrió una perturbación en la posesión de un inmueble. Asimismo, y como bien establece la doctrina aplicable, el tribunal fue comedido en instruirle a las partes que su determinación se ceñía a los méritos de la **solicitud de interdicto posesorio**, por lo cual no pasó juicio sobre las controversias contractuales que alegadamente existen entre

Visual y el Municipio. Es de notar que, Visual incluyó en su comparecencia múltiples alusiones y argumentos relativos a los supuestos incumplimientos contractuales incurridos por el Municipio. No obstante, lo anterior queda fuera del asunto que nos corresponde atender. Es sabido que, el mecanismo de interdicto posesorio es de carácter sumario y, por su propia naturaleza, solo se limita a dilucidar el hecho de la posesión. Janer v. Álvarez, *supra*. Se trata, en fin, de evitar que el proceso se complique innecesariamente.

De otra parte, Visual destaca que su interés radica en recuperar la posesión de la propiedad arrendada. Es preciso destacar que, entre los requisitos a cumplir para la concesión del remedio interdictal, se encuentra establecer que el demandante tenía la posesión del inmueble dentro del año precedente a la presentación de la demanda. Tal requisito no se satisfizo en el caso de epígrafe, pues el propio peticionario reconoce que no ha utilizado la valla —ni ha estado en posesión del predio— desde septiembre de 2017, ello como resultado de ciertas averías causadas por el paso del huracán Irma, las cuales afectaron el funcionamiento de las pantallas que proyectan los anuncios.

En vista de lo reseñado, concluimos que la decisión de declarar **No Ha Lugar** la solicitud de interdicto posesorio instada por Visual es una determinación razonable, que no reviste ninguno de los criterios que ameriten nuestra intervención. Finalmente, tampoco se configura ninguna instancia al amparo de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, o de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que justifique variar el dictamen emitido por el foro primario.

-IV-

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*. Respecto a la *Moción de Reconsideración a Resolución del 3 de marzo de 2020*, declaramos la misma **No Ha Lugar**.

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