

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

REAL ESTATE CENTER
CORPORATION

RECURRIDO

V.

TRILITO, INC. Y OTROS

PETICIONARIOS

KLCE202000353

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.:
SJ2019CV07663

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato;
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

C.O.B.O.S., S.E., solicita la revisión de la Resolución y Orden emitida el 21 de febrero de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que denegó desestimar la demanda incoada por Real Estate Center Corporation.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

ANTECEDENTES

El 31 de julio de 2019 Real Estate Center Corporation (RECC) presentó una demanda contra Scotiabank de Puerto Rico, Trilito, Inc., y COBOS, S.E. Alegó que suscribió un acuerdo de corretaje con Trilito para identificar un inquilino para el edificio Metro Med Office Condominium que Trilito construiría. Por estos servicios, Trilito pagaría un por ciento del total de la renta anual. RECC logró que se perfeccionara un contrato de arrendamiento entre el Municipio de San Juan y Trilito. Eventualmente

Número Identificador

RES2020_____

Scotiabank adquirió el préstamo, convirtiéndose así en el acreedor de Trilito. En noviembre de 2011 Scotiabank, Trilito y los accionistas y garantizadores personales de Trilito suscribieron un "Loan Restructuring and Forbearance agreement"¹, donde Trilito le cedió a Scotiabank los cánones de arrendamiento. A esa fecha, Trilito adeudaba a RECC la comisión correspondiente a los cánones de julio a noviembre de 2011. RECC le requirió a Scotiabank el pago de su comisión, según pactado en el Forbearance Agreement, pero no recibió la totalidad reclamada. Posteriormente el 7 de noviembre de 2017, la Sociedad especial COBOS adquirió de Scotiabank el préstamo. Ese mismo día, Trilito le traspasó la titularidad del Edificio a COBOS mediante escritura de Dación en Pago. Mientras tanto, el contrato de arrendamiento entre el Municipio de San Juan y Trilito continúa vigente hasta el 30 de junio de 2021 y RECC reclamó a los demandados el pago de \$533,869.46 por comisiones hasta el 30 de junio de 2019, más las que se sigan acumulando hasta que termine el contrato.

Entretanto, el 25 de septiembre de 2019 COBOS presentó una Moción de Desestimación. Arguyó que la demanda aduce hechos que, en su mayoría, están dirigidos a los codemandados Scotiabank de Puerto Rico y Trilito, los que no guardan relación con actos u omisiones realizadas por COBOS. Sostuvo, además, que RECC no tiene legitimación activa para incoar la demanda, pues el contrato de Corretaje, que da base a la acción, fue objeto de una cesión mediante la cual RECC cedió toda acreencia relacionada a dicho contrato al Sr. Ernesto Juan Rodríguez Alzugaray, presidente de RECC. Sostuvo también que la acción estaba prescrita. El 30 de septiembre de 2019 Scotiabank solicitó

¹ El inciso 7.2 del acuerdo indicaba lo siguiente: "To pay broker's fees in accordance with Debtor's existing brokerage contract with Real Estate Center Corp. (payments under subsections 7.1 and 7.2 to be in amounts not exceeding those set forth in Exhibit "A" to this Forbearance Agreement)." Apéndice pág. 12.

la desestimación del pleito, al igual que Trilito el 23 de octubre de 2019, quien acogió los argumentos de COBOS.

El 31 de octubre de 2019, RECC enmendó la demanda e incluyó una declaración jurada suscrita por su presidente, el Sr. Ernesto Rodríguez Alzugaray. Este declaró que es el único accionista de RECC, y que "el crédito reclamado en la demanda pertenece a Real Estate Center Corporation, el mismo no ha sido cedido, vendido o transferido a terceros y la deuda no ha sido condonada".²

El 14 de noviembre de 2019 COBOS reiteró su solicitud de desestimación. Entre otras cosas, adujo que la declaración jurada que presentó Rodríguez Alzugaray no se debe considerar bajo la doctrina del "sham affidavit" porque está reñida con otra declaración jurada presentada en un pleito previo. Incluyó, además, un Resolución Corporativa de RECC del 4 de diciembre de 2014 que indica, "RESUELVASE, Autorizar, aceptar y aprobaren todas sus partes las actuaciones del sr. Ernesto Rodríguez Alzugaray Presidente de Real Estate Center Corp. A ceder todos los ingresos que tiene que recibir de Trilito, Inc. por conducto de Scotiabank".³

El 4 de diciembre de 2019 RECC presentó Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Solicitudes de Desestimación. Arguyó que no hubo tal cesión, pues ni Scotiabank ni Trilito le llegaron a pagar a RECC. Además, que la Regla 15.1 de Procedimiento Civil impide la desestimación pues la demanda instada por RECC fue ratificada de forma expresa y sin reservas por Rodríguez Alzugaray, quien es la persona que COBOS alega que es el propietario de la causa de acción.

² Apéndice pág. 275, incisos 2 y 6.

³ Resolución, Apéndice pág. 308

Trabada la controversia y luego de otros trámites procesales, el 21 de febrero de 2020 TPI emitió la Resolución y Orden que revisamos. Luego de evaluar los planteamientos de prescripción y de legitimación activa esgrimidos en las mociones de desestimación y su oposición, concluyó en lo aquí pertinente que,

“con relación al planteamiento de legitimación activa, RECC adujo que este carece de méritos, porque el acreedor de las comisiones adeudadas es RECC, aunque exista una resolución corporativa que autorice al señor Rodríguez Alzugaray a ceder los ingresos que genere la compañía. Lo anterior convenció al Tribunal, por lo que se determina que RECC tiene legitimación activa para incoar esta demanda”.⁴

En desacuerdo con esa determinación, COBOS acude ante nosotros, señalando como único error del TPI el, “DETERMINAR QUE RECC TIENE LEGITIMACIÓN ACTIVA.”

RECC se opuso a la expedición del auto de *certiorari*. Con el beneficio de los escritos y los apéndices, evaluamos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

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 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). Descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado. García v. Padró, *supra*.

A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, dispone:

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.

⁴ Resolución y Orden, apéndice pág. 367.

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.

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.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1

A su vez, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, en su Regla 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*, a saber:

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

Por otra parte, la capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o en representación de cualquiera de ellos se conoce propiamente como legitimación. Se requiere legitimación activa para ser demandante y pasiva para ser demandado. Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center, 124 DPR 559 (1989). El concepto de legitimación ha sido incorporado a nuestro ordenamiento procesal mediante la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1. Alvareztorre Muñiz v. Soriani Jiménez, 175 DPR 398 (2009).

La Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1 sobre Legitimación Activa, indica:

Todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama, pero una persona autorizada por ley podrá demandar sin el concurso de aquella para cuyo beneficio se hace la reclamación [...]. No se desestimará un pleito por razón de no haberse tramitado a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un tiempo razonable para que la persona con derecho ratifique la presentación del pleito, o se una al mismo, o se sustituya en lugar de la parte promovente y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiese incoado por la persona con derecho.

Vemos, "como norma general, que todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama." Allende Pérez v. García, 150 DPR 892 (2000). El mero hecho de que el reclamante no sea la persona que por ley tiene la capacidad de exigir el derecho que se reclama, no significa que la acción incoada deba ser inmediatamente desestimada. Ríos Rosario v. Vidal Ramos, 134 DPR 3, 11 (1993). La propia Regla 15.1, *supra*, provee para la sustitución o ratificación

del pleito por la parte interesada cuando no es ésta la que lo insta. Arce Buseta v. Motorola, 173 DPR 516, nota 7 (2008). "El propósito de la última parte de esta Regla es evitar la pérdida de un derecho y la comisión de una injusticia, permitiéndose que, mediante enmienda, se ratifique o se sustituya al titular del derecho y que la enmienda se retrotraiga al inicio del pleito, aun cuando el término prescriptivo ya hubiese vencido al momento de presentarse la enmienda. Allende Pérez v. García, *supra*, págs. 905-906. Esta disposición es cónsona con la política pública que consistentemente se ha adoptado de liberalidad en la interpretación y aplicación de las reglas y normas procesales a favor de que los casos se diluciden y resuelvan en los méritos. Allende Pérez v. García, *supra*, págs. 905-906.

COBOS alega que la única persona con legitimidad para reclamar el pago de las comisiones, es el Sr. Rodríguez Alzugaray, porque RECC le cedió el derecho de percibir esos ingresos. Evaluamos.

El TPI evaluó los argumentos para la desestimación esbozados por los demandados, así como la oposición de RECC a esas solicitudes. Luego de aquilatarlos, el TPI determinó que el planteamiento de falta de legitimación activa carecía de méritos, porque "el acreedor de las comisiones adeudadas es RECC, aunque exista una resolución corporativa que autorice al señor Rodríguez Alzugaray a ceder los ingresos que genere la compañía". Esta determinación no amerita nuestra intervención.

Aun cuando en la relación interna, la corporación RECC autorizara a su presidente Rodríguez Alzugaray a ceder los ingresos que genere la compañía, no impide que RECC reclame en la demanda las comisiones acordadas por la renta en el edificio. Ello es así, pues RECC fue la compañía que suscribió un acuerdo

de corretaje con Trilito, a cambio del pago de comisiones. Posteriormente, Trilito, sus accionistas y garantizadores, junto a Scotiabank suscribieron un "Forbearance agreement". En ese acuerdo se reconoció el pago de comisiones a RECC conforme al contrato de corretaje. Incluso, el Scotiabank emitió varios pagos a RECC, que presentó la demanda por los pagos adeudados. De manera que, sin duda, RECC es la parte con interés en este caso, hecho que fue ratificado por su presidente Ernesto Rodríguez Alzugaray en su declaración del 31 de octubre de 2019.

Concluimos que, la actuación del TPI al denegar la desestimación de la demanda, tras evaluar los argumentos de las partes y el derecho aplicable, resulta razonable y adecuada.

Por no encontrar razones para intervenir con la determinación aquí cuestionada, ni estar presentes ninguno de los criterios que establece la Regla 52.1 de Procedimiento Civil y la Regla 40 de nuestro Reglamento, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

DICTAMEN

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se DENIEGA el recurso de Certiorari.

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

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