

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

INTERSERVICE GROUP, INC.
EN SU CAPACIDAD COMO
AGENTE ADMINISTRADOR DE
PLAZOLETA ISLA VERDE,
S.E., H/N/C PLAZOLETA DE
ISLA VERDE SHOPPING
CENTER

PETICIONARIO

v.

E & R BROTHERS, INC.;
RAFAEL CALDERÓN PANELLI,
MARÍA M. NUÑEZ GARCÍA Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS, H/N/C
MARCO'S PIZZA

RECURRIDOS

KLCE202000421

Certiorari
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Sobre:
Cobro de dinero y
Desahucio por falta
de pago

Caso Núm.
CA2019CV04477
(406)

Panel integrado por su presidente, la Juez Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rodríguez Casillas, juez ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece Interservice Group, Inc., en su capacidad como agente administrador de Plazoleta de Isla Verde, S.E. h/n/c Plazoleta de Isla Verde Shopping Center (Interservice o peticionario) y acude ante nos para que revoquemos la Orden emitida el 19 de febrero de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI) Sala Superior de Carolina.¹ Allí, se declaró *Ha Lugar* la solicitud de conversión de los procedimientos al trámite ordinario y, además, ordenó la expedición de emplazamiento para el tercero demandado, Plazoleta Isla Verde S.E. (Plazoleta).

¹ Ambas notificadas el 21 de febrero de 2020. Véase apéndice parte peticionaria, págs. 111 y 115.

Insatisfecho, Interservice presentó una moción de Reconsideración el 2 de marzo de 2020, sin embargo, el TPI la declaró *No Ha Lugar*.²

El 14 de agosto de 2020 —E & R Brothers, Inc. H/N/C Marco's Pizza (Marco's o recurrido) y María Núñez García (Sra. Núñez García, demandada o recurrida; en conjunto, los recurridos)— presentaron su alegato en a la expedición oposición del auto de certiorari.

Examinados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan y a la luz del derecho aplicable, resolvemos denegar el auto solicitado.

-I-

El 20 de noviembre de 2019 Interservice presenta una demanda sobre cobro de dinero y desahucio por falta de pago contra Marco's.³ En resumen, alega que Marco's y Plazoleta suscribieron un contrato de arrendamiento el 7 de noviembre de 2018 —y a cambio del arrendamiento de los establecimientos 12 y 13 de Plazoleta de Isla Verde Shopping Center (local comercial)— Marco's se obligó a pagar la mensualidad de básica de \$3,087.50; más \$1,517.77 por los siguientes conceptos: servicio de seguridad, estacionamiento, impuestos, seguro de la propiedad y gastos comunes. Entre otras, aduce que Marco's adeuda partidas por concepto de renta y por los gastos adicionales —desde marzo de 2019— para un total de \$32,236.89. Asimismo, solicitó que Marco's desalojara el local comercial.⁴

Tras la presentación de la demanda, Interservice le requirió al TPI —en varias ocasiones— la expedición de citaciones, pues se le hizo difícil citar exitosamente a los demandados.⁵ Incluso, según la minuta del 5 de febrero de 2020, Interservice todavía no había

² Emitida el 3 de marzo de 2020 y notificada el 5 de marzo de 2020. Véase apéndice parte peticionaria, pág. 235.

³ Apéndice Peticionarios págs. 1-5.

⁴ Id., págs. 3-4.

⁵ Id., págs. 7-34.

podido citar a Rafael Calderón Panelli (Sr. Calderón Panelli o demandado), por lo que el TPI señaló la vista para el 19 de febrero de 2020.⁶

Entretanto, el 18 de febrero de 2020 Marco's y la Sra. Núñez García, presentaron su contestación a la demanda y demanda contra tercero⁷. En la contestación, los recurridos alegaron que las obligaciones pactadas con Plazoleta eran recíprocas por lo que levantaron la defensa de *excpetio non rite adimpleti contractus*.⁸ Así, sostuvieron que Plazoleta no cumplió con varias obligaciones sustanciales del contrato pactado, a saber: el local arrendado no estaba apto, dado que las raíces de un árbol no permitían o amenazaban la remodelación; y, Plazoleta incumplió con su política de no permitir bañistas utilizar los estacionamiento.⁹ Arguyeron que esto último afectó sus ventas, pues los clientes veían el lote lleno y optaban por no ir al establecimiento de comida. Indicaron que, eso también afectó negativamente las operaciones del negocio, dado que los empleados no encontraban estacionamiento disponible. Además, señalaron que Plazoleta ordenó a los comercios a remover los rótulos de fascia en sus negocios, debido a una remodelación —lo que también, según ellos— incumplía con el contrato de arrendamiento.¹⁰ De otra parte, junto a su contestación a la demanda, Marco's y la Sra. Núñez García presentaron demanda contra tercero (Plazoleta) por incumplimiento de contrato.¹¹

⁶ Id., págs. 34-35.

⁷ Id., págs. 42-69.

⁸ Id., pág. 45.

⁹ Id., págs. 46-47. En las páginas 46 a la 47, la parte recurrida indicó que, luego de instada la demanda, Marco's, a través de su representante, la señora Núñez García se reunió con Plazoleta, sin la presencia de abogados, con relación a la situación del estacionamiento y le entregó cinco mil dólares (\$5,000) en buena fe para tratar de resolver la situación entre ellos. Sin embargo, alegó que Plazoleta le contestó que no haría nada al respecto. En adición, expuso que Plazoleta siguió incumpliendo el contrato pues cambió el letrero del estacionamiento para que lea: estacionamiento público.

¹⁰ Id., págs. 45-48. Véase las referidas páginas para más detalles sobre los alegados incumplimientos de contrato.

¹¹ Id., págs. 51-56. Véase además las páginas 57-69. La parte demanda adjuntó varias misivas entre la Sra. Núñez y Plazoleta y copias de fotografías dirigidas a sustentar sus alegaciones.

El mismo día —es decir, el 18 de febrero de 2020— la parte recurrida también presentó una moción para solicitar la conversión del pleito al trámite ordinario.¹² Arguyeron que —en la contestación a la demanda— demostraron que Plazoleta incumplió varias obligaciones esenciales, pues los espacios arrendados no estaban aptos para el fin destinado; que no cumplieron con proveerle un estacionamiento privado para clientes y empelados; y con la obligación de no interferir irrazonablemente con el negocio del arrendatario.¹³ Así pues, alegaron que las defensas esgrimidas por los recurridos eran meritorias y válidas en derecho. Debido a lo anterior, adujeron que controvirtieron hechos esenciales de la demanda los cuales deberían ser ventilados mediante un procedimiento ordinario.¹⁴ A su vez, mediante otra moción, solicitaron la expedición de emplazamiento contra el tercero demandado, Plazoleta.¹⁵

En respuesta a lo anterior, Interservice presentó una moción de *“Desestimación a Reconvención-Demanda contra tercero y/o en oposición a que se convierta la presente acción en un trámite ordinario”*.¹⁶ En esencia, negó que Plazoleta incumplió el contrato suscrito entre las partes e, indicó que al ser una acción de desahucio no procedía convertir al trámite a uno ordinario, pues dicha acción no permitía la acumulación de otras reclamaciones.

Así, el 19 de febrero de 2020 se celebró la vista de desahucio a la cual comparecieron Interservice, Marco’s y la Sra. Núñez García.¹⁷ Allí, la parte peticionaria expresó su objeción a la moción de la parte recurrida de convertir el pleito a la vía ordinaria. Sin embargo, el TPI —luego de evaluar dicha solicitud— entendió que

¹² Id., págs. 70-75.

¹³ Id., pág. 73.

¹⁴ Id., pág. 74.

¹⁵ Id., págs. 76-78.

¹⁶ Id., págs. 80-86.

¹⁷ Id., págs. 116-120.

gozaba de suficiente mérito para atender el caso por la vía ordinaria. Por ello, declaró *Con Lugar* la solicitud de conversión y ordenó la continuación de los procedimientos por la vía ordinaria¹⁸. Además, ordenó la expedición del emplazamiento contra el tercero demandado, Plazoleta.

Inconforme, Interservice presentó una moción en reconsideración¹⁹. En ella, sostuvo que Plazoleta no había incumplido con el contrato de arrendamiento, que una acción de desahucio no permitía acumular reclamaciones y, que el antedicho contrato disponía que Marco's no podía radicar una reconvención dentro de una acción comenzada por falta de pago. No obstante, el TPI la declaró, *No Ha Lugar*.²⁰

Así las cosas, el 13 de julio de 2020 Interservice presentó la petición de *certiorari* que nos ocupa y le imputó al TPI los siguientes errores:²¹

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir que el caso se convirtiera en un pleito ordinario cuando consiste en una acción sumaria de cobro de dinero y desahucio por falta de pago.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir la demanda contra tercero como parte de un procedimiento sumario cuando las partes expresamente pactaron que no se podría incoar otra acción dentro de un caso comenzado por falta de pago.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la Solicitud de Reconsideración presentada por la parte Demandante-Peticionaria.

Cuarto Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la parte Demandante-Peticionaria someter emplazamiento ya que el caso se había convertido en un pleito ordinario en lugar de expedir las citaciones sometidas.

En síntesis, la parte peticionaria alega que el Código de Enjuiciamiento Civil —en específico los artículos con relación a la acción de desahucio— hacen inaceptables las reclamaciones contra

¹⁸ Id., pág. 118. Fue notificada el 21 de febrero de 2020, pág. 111.

¹⁹ Id., págs. 129-143.

²⁰ Id., pág. 235.

²¹ Debido a la pandemia del COVID-19, el Tribunal Supremo de Puerto Rico extendió al miércoles 15 de julio de 2020 los términos que vencían entre el 16 de marzo al 14 de julio de 2020. Véase EM-2020-08, EM-2020-10, EM-2020-12.

otras partes y no admite otra prueba que el recibo de pago. Además, sostiene que Marco's pactó expresamente no presentar una reconvencción si se presentaba una acción de cobro de dinero.

Oportunamente, Marco's y la Sra. Nuñez García presentaron su alegato en oposición. Arguyeron que no se debía expedir la petición de certiorari presentado, pues no cumplía con ninguno de los criterios esbozados en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil ni en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. En cuanto al primer error, sostuvieron que la conversión de un procedimiento de desahucio sumario a uno ordinario descansaba en la discreción del tribunal y adujeron en el caso de autos existían controversias sustanciales que no podían atenderse por la vía sumaria. Por otra parte, puntualizaron que, desde la contestación a la demanda habían planteado que les aplicaba la defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus*, pues Interservice no cumplió con las obligaciones pactadas.

-II-

-A-

El procedimiento de desahucio está reglamentado en los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil.²² La acción de desahucio es el mecanismo que tiene el dueño o dueña de un inmueble para “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.”²³ A esos efectos, la acción de desahucio es un procedimiento de carácter sumario que responde al interés del Estado de atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedido de ejercer su derecho a poseer y disfrutar del mismo.²⁴

²² 32 LPRA, secs. 2821-2838

²³ *Cooperativa de Viviendas Rolling Hills vs. Doris Colón Lebrón*, 2020 TSPR 04 resuelto el 15 de enero de 2020, citando *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

²⁴ *Id.*; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

Sin embargo, hay ocasiones en que las circunstancias del caso no favorecen resolver el pleito vía sumaria. Por ello, queda al sano discernimiento judicial —luego de considerar los méritos y hechos específicos aducidos— la conversión del desahucio sumario en uno ordinario.²⁵

Por otra parte, es norma conocida que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el procedimiento de desahucio, pues en este únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella, además de que contraviene el carácter sumario que lo distingue.²⁶ En la eventualidad que el demandado produzca prueba suficiente que demuestre que tiene algún derecho a ocupar el inmueble, surge entonces un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Por ende, ante una controversia de conflicto de título entre las partes, corresponde que el asunto se dilucide en un juicio ordinario.²⁷

-B-

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento.²⁸ Un *“contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.”*²⁹ Para ello, es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación.³⁰

Uno de los tipos de contratos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico es el de arrendamiento, el cual está regulado por los Artículos 1432 al 1472 del Código Civil de Puerto Rico.³¹ En

²⁵ Turabo Ltd. Partnership vs. Velardo Ortiz, 130 DPR 226, 241-242.

²⁶ C.R.U.V. v. Román, 100 DPR 318, 321 (1971).

²⁷ Id., a la pág. 322.

²⁸ Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo, 150 DPR 571, 581 (2000).

²⁹ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371.

³⁰ Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

³¹ 31 LPRA secs. 4011-4093.

este tipo de contrato “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”³²

El contrato de arrendamiento conlleva obligaciones recíprocas, las cuales están definidas principalmente en los Artículos 1444 y 1445 del Código Civil de Puerto Rico.³³

Cuando una de las partes ha cumplido su obligación de forma “parcial o defectuosamente sin ajustarse debidamente a lo que exige el vínculo obligatorio”, nuestro ordenamiento aplica a la situación la doctrina de la **exceptio non rite adimpleti contractus**.³⁴ Esta doctrina sirve como defensa para el demandado que está en disposición de cumplir su obligación, pero reclama el incumplimiento defectuoso de la parte demandante como argumento para explicar su propia situación irregular ante el contrato. Al respecto, el Tribunal Supremo expresó:

[L]a defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus* puede ser invocada por el demandado en los casos en que el demandante pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido parcial o defectuosamente con su prestación y su efecto será, que el demandado no vendrá obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con la suya. No obstante, en los casos en que la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* puede resultar contraria al principio de la buena fe contractual, el demandado no podrá invocar la excepción exitosamente. En esos casos procede reducir el importe de lo no realizado o en atención a lo llevado a cabo defectuosamente.³⁵

-C-

El auto de *certiorari* constituye “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.”³⁶ Por “discreción” se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción.”³⁷

³² Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012.

³³ 31 LPRA secs. 4051 y 4052; *Del Toro v. Blasini*, 96 DPR 676, 684 (1968).

³⁴ *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 21 (2005).

³⁵ *Id.*, págs. 22-23.

³⁶ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

³⁷ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y ordenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

[...]

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 evidenciaros, 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 sobre los errores no perjudiciales.³⁸

A su vez —y con el fin de que podamos ejercer nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso— la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,³⁹ dispone los criterios que debemos tomar en consideración para determinar la procedencia de la expedición del auto de *certiorari*, estos son:

1. (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
2. (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
3. (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
4. (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.

³⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1

³⁹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

5. (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
6. (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.
7. (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que:

[d]e ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, 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.⁴⁰

De manera que —si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes— deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso.⁴¹

Por último, cabe señalar que es norma reiterada en nuestro ordenamiento, que la denegatoria de un recurso de *certiorari* no tiene el efecto de prejuzgar los méritos de una reclamación, por lo que las partes pueden acudir ante este foro mediante un recurso de apelación una vez se dicte una sentencia final.⁴²

-III-

En resumen, Interservice nos solicita que revoquemos la orden para convertir este pleito sumario en uno ordinario y la expedición de emplazamiento contra el tercero demandado. Sin embargo, resolvemos no intervenir con la discreción ejercida por el TPI. Veamos.

⁴⁰ *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992) citando *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

⁴¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

⁴² La denegatoria de un tribunal de apelaciones de expedir un auto de *certiorari* “no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión se solicitó ni constituye una adjudicación en sus méritos”. Véase, *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

Recordemos que —de acuerdo la normativa de derecho antes expuesta— el TPI tiene discreción para convertir un procedimiento de desahucio sumario en uno ordinario, si lo entiende meritorio. Del trasfondo procesal se desprende que el TPI evaluó la moción de conversión y escuchó a las partes en la vista del 19 de febrero de 2020. Sobre esas bases determinó que el caso tiene suficientes méritos para atenderlo mediante la vía ordinaria y emitió la orden para expedir el emplazamiento contra tercero demandado. Razonó garantizarle el debido proceso de ley a esa parte para que se defienda de las reclamaciones en su contra.⁴³

En fin, no encontramos ante nosotros ninguna de las circunstancias contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos permita expedir el auto solicitado. Tampoco estamos ante los criterios establecidos en la Regla 40 de este Tribunal, *supra*. La actuación del TPI fue conforme a derecho.

En consecuencia, la prudencia y la razonabilidad nos dicta no intervenir en la discreción del TPI. Nada impide que si la sentencia final no favorece al peticionario, este pueda recurrir ante nos. Así, denegamos expedir el auto de *certiorari* solicitado.

-IV-

Por lo fundamentos antes expuestos, se deniega la petición de certiorari.

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

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

⁴³ Apéndice Peticionario., pág. 118.