

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

ACQUAMARINA HOLDINGS, LLC.		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan
Demandante – Recurrída	KLCE202000422	
v.		Civil núm.: SJ2020CV00975 (901)
RYAN TRUJILLO, ET AL.		
Demandados-Peticionarios		Sobre: Desahucio por falta de pago.

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2020.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó convertir a ordinario un proceso sumario de desahucio. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que no se justifica nuestra intervención con la decisión recurrida.

I.

En febrero de 2020, Acquamarina Holdings, LLC (el “Arrendador” o “Acquamarina”) presentó la acción de referencia (la “Demanda”), sobre desahucio y cobro de dinero, en contra, en lo pertinente, del Sr. Ryan Trujillo (el “Arrendatario” o “Peticionario”). El Arrendador alegó que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento (el “Contrato”) sobre un inmueble (la “Propiedad”) por un término de dos (2) años. Se alegó que el Arrendatario había incumplido con los términos del Contrato, al no haber realizado pago alguno de renta por 6 meses. Se solicitó que se decretara el desahucio y que se ventilara conjuntamente a la acción de cobro de dinero, al amparo del Art. 628 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, 32 LPRA sec. 2829.

A finales de febrero, el Arrendatario solicitó que el proceso se convirtiese a uno ordinario. Planteó que la copia del Contrato que acompañó la Demanda tenía falsificada su firma, que el Arrendador no había cumplido con sus obligaciones, pues la Propiedad adolecía de variados defectos¹ y el Arrendador se había retrasado en el pago de la cuota de mantenimiento de la Propiedad.

El Arrendatario alegó, además, que el Contrato había sido modificado a los efectos de que el Arrendador no tendría que pagar el canon acordado hasta que cierto negocio comenzara a generar ingresos. Esta última alegación, sostiene el Arrendatario, encuentra apoyo en varias decenas de páginas de mensajes de texto que se anejaron al recurso que nos ocupa.

Acquamarina se opuso a convertir el proceso a ordinario. Sostuvo que lo relacionado a la falsificación de la firma del Arrendatario era inconsecuente ya que eran idénticos ambos contratos -- el anejado por Acquamarina y el anejado por el Arrendatario. Se negó que se hubiese modificado el Contrato para permitirle al Arrendatario dejar de cumplir con su obligación de pagar los cánones según pactado y se planteó que no se acreditó que existiera un conflicto de título que justificara la conversión del procedimiento sumario a uno ordinario.

El Arrendador resaltó que el Contrato disponía que cualquier modificación al mismo tendría que formalizarse por escrito y con la firma de ambas partes:

Entire Agreement; Only Written Modifications. This Agreement constitutes the entire Agreement of the parties regarding the subject matter of this Agreement. These provisions of this Agreement can only be modified by a

¹ Por ejemplo, se alegó que a pesar de que se representó en el Contrato que la Propiedad se encontraba equipada con enseres eléctricos, una vez el Arrendatario ocupó la misma, se percató de que no tenía ningún enser eléctrico, que la electricidad estaba defectuosa, que había salideros de agua en los baños, que los aires acondicionados tenían desperfectos y que el suelo estaba en mal estado. No obstante, surge del récord que, en atención a estas situaciones, en abril de 2019, se enmendó el Contrato para acordar lo relacionado con la compra de varios enseres eléctricos y la forma en que estos se sufragarían y adjudicarían.

writing signed by both parties. This Agreement cannot be changed or terminated orally.

El 16 de marzo, el TPI notificó una Resolución mediante la cual denegó convertir el proceso a ordinario; razonó que:

(. . .) La Demanda en este caso versa sobre una solicitud de desahucio por falta de pago cuya única defensa invocable es el pago, asunto que se dilucidará en vista evidenciaria. Añádase que la solicitud de conversión no plantea un conflicto de título que sostenga la conversión. Si la parte Demandada entiende que tiene una causa de acción por incumplimiento de contrato deberá presentar un pleito independiente a este que se ventila por la vía sumaria.

Inconforme, el 13 de julio², el Arrendatario presentó el recurso que nos ocupa; formula el siguiente señalamiento de error:

INCURRIÓ EN ERROR EL TPI AL NO CONCEDER LA SOLICITUD DE CONVERSIÓN DE UN PROCEDIMIENTO SUMARIO A UNO ORDINARIO, A PESAR DEL SR. TRUJILLO HABER DEMOSTRADO I) QUE EL CONTRATO ANEJADO A LA DEMANDA ES UNO QUE CONTIENE UNA FIRMA FALSIFICADA; II) QUE EL MISMO NO ES EL CONTRATO QUE RIGE LA RELACIÓN ENTRE LAS PARTES; III) QUE LAS PARTES MODIFICARON Y/O NOVARON SU ACUERDO INICIAL; Y IV) POSTERIORMENTE SUSCRIBIERON ENMIENDAS ADICIONALES LAS CUALES EXPRESAMENTE DISPONÍAN LA FORMA Y MANERA EN QUE SE IBA A SATISFACER EL CANON DE ARRENDAMIENTO RELACIONADO AL APARTAMENTO.

II.

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). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una

² El recurso se presentó de forma oportuna, de conformidad con la extensión de términos dispuesta por el Tribunal Supremo. Véase *In re: Medidas Judiciales ante situación de emergencia de salud por el Covid-19*, EM-2020-12.

solución justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción, al disponer 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.

La denegación de una petición de expedición del auto de certiorari no impide a la parte afectada reproducir su planteamiento en apelación. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*.

III.

Considerados los factores de la Regla 40, *supra*, concluimos que debemos denegar el auto solicitado. No surge del récord que lo determinado por el TPI genere un “fracaso de la justicia”; tampoco surge que la decisión recurrida sea contraria a derecho o constituya un abuso de discreción, de modo que se pudiese justificar nuestra intervención. Véase Regla 40 (A) y 40 (G) de nuestro Reglamento, *supra*.

Adviértase, en particular, que la decisión impugnada recae en un ejercicio de discreción por el TPI, en atención a los “hechos específicos” del caso. *Turabo Ltd. v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 246

(1992). Así pues, este tipo de decisión encaja dentro del abanico de decisiones del TPI en cuanto al manejo de los casos ante sí. Por tanto, no nos corresponde intervenir con este tipo de decisión “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 esta etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *ELA v. Asoc. De Auditores*, 147 DPR 669 (1999); *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649 (2000); véanse, además, *Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005).

En este caso, no está presente el tipo de circunstancia que requiera o justifique que intervengamos con la discreción ejercida por el TPI en el manejo del caso. El Arrendatario no ha ofrecido prueba alguna, más allá de una referencia genérica a decenas de páginas de textos entre las partes, para apoyar su planteamiento principal a los efectos de que supuestamente el Arrendador acordó no cobrarle el canon acordado hasta que cierto negocio generara ingresos. Además, el propio Contrato dispone que cualquier modificación al mismo tendría que constar por escrito y contar con la firma de ambas partes, y el Arrendatario no ha planteado que exista una modificación, pertinente a la reclamación que nos ocupa, que se haya acordado de la forma contemplada en el Contrato.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

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

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