

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ALFREDO PADILLA ORTIZ

Apelado

V.

JOSÉ A. MIRANDA
LOZADA

Apelante

KLCE202000756

Certiorari

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Sobre: Desahucio

Caso Núm.:
BY2019CV00184

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

Rodríguez Casillas, juez ponente

RESOLUCIÓN

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

El 6 de marzo de 2020 el señor José A. Miranda Lozada (peticionario o señor Miranda Lozada) comparece mediante el recurso de *certiorari* para que revoquemos una Resolución emitida el 25 de febrero de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Bayamón (TPI).¹ Allí, se resolvió que el proceso sumario de desahucio no se tornaba en uno ordinario, por lo que desestimó sin perjuicio la reconvencción presentada por el petionario.

El 11 de marzo de 2020 el señor Alfredo Padilla Ortiz (recurrido o el señor Padilla Ortiz) presentó su oposición por escrito; por lo que el recurso quedó perfeccionado. Así, resolvemos denegar el auto de *certiorari*. Veamos.

-I-

Como consecuencia de una determinación emitida por este Tribunal de Apelaciones en su sentencia KLAN201901199, se citó a los representantes legales de ambas partes para esta vista de

¹ Notificada el 27 de febrero de 2020.

estatus del caso el 25 de febrero de 2020. En consecuencia, el TPI ordenó a las representaciones legales estar preparadas para discutir e informar lo siguiente: (1) si el caso se atenderá por la vía sumaria u ordinaria; (2) la competencia de la Sala Municipal para atender el caso; y (3) la reconvención presentada por el peticionario.

En la referida vista ambas partes tuvieron la oportunidad de argumentar sobre sus posiciones con relación a los asuntos antes indicados. En lo que respecta al señor Padilla Ortiz, solicitó que el caso de desahucio se siguiera por la vía sumaria —tomando en consideración que su demanda— solo era de desahucio y no reclamaba cobro de dinero. Además, adujo que el peticionario continuaba ocupando su propiedad —y en estos momentos— alcanzaba los 20 meses en ocupación sin pagar cánones de renta. Por otra parte, el peticionario solicitó que se convirtiera el caso de desahucio sumario a uno ordinario, porque así lo habían acordado. En ese sentido, adujo que las partes acordaron inicialmente atender el caso por la vía ordinaria por lo que no podían retractarse; aunque el Tribunal de Apelaciones en su sentencia —KLAN201901199— resolvió que del expediente del caso no surge que el TPI haya aceptado dicho acuerdo. Además, alegó que era necesario el proceso ordinario de desahucio para mantener su reclamación de reconvención sobre daños y perjuicios por incumplimiento de contrato.

Así, pues —luego de examinar el expediente y las argumentaciones de las partes— **el TPI dispuso que el desahucio debía ventilarse por el trámite sumario.** En resumen, razonó que la titularidad de la parte recurrida sobre el inmueble en cuestión no estaba en controversia. Incluso —indicó que el peticionario— aceptó que sigue ocupando la propiedad sin pagar canon de renta amparándose en la figura jurídica del *exceptio non rite adimpleti contractus*. Señaló que la reconvención del peticionario se basa en

una reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato —pero la figura del *exceptio non rite adimpleti contractus*— está intrínsecamente relacionada con obligaciones bilaterales de contraprestaciones; alegación que no cabe en un proceso sumario de desahucio, en la que la demanda solo solicita el desahucio sin reclamación en cobro de dinero. Además, concluyó que —de las argumentaciones— no surgió información que le moviera a creer que —en cuanto al desahucio— el peticionario tenga altas probabilidades de prevalecer.

Por último, el TPI indicó que —al mantener el presente caso en su carácter sumario— no procedía ventilar la acción accesoria de la reconvención dentro del mismo pleito, cuando lo único que procedía dilucidar era el derecho de posesión del inmueble en controversia. En consecuencia, **desestimó sin perjuicio la reconvención** y, señaló que la acción sobre daños e incumplimiento de contrato podía dilucidarse con posterioridad en un caso independiente. Así, pautó una vista en su fondo para dilucidar los méritos del desahucio.

Inconforme, el peticionario acude ante nos para indicarnos que el TPI incidió al no declarar la acción sumaria de desahucio en un pleito ordinario.

-II-

-A-

El procedimiento de desahucio está establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil.² Esta acción podrá ser promovida por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquiera que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes. Esta acción de desahucio procederá contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, administradores encargados, porteros o guardas

² Véanse, los artículos 620, 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821, 2822.

puestos y contra cualquier otra persona *que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.*

Cónsono con lo antes expresado, la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio imposibilita que en el mismo se ventilen conflictos de titularidad. Por esa razón, la doctrina claramente establece que en el juicio de desahucio únicamente se dirigirá a recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a hacerlo. Ahora bien, si el demandado presenta prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y un título tan bueno o mejor que el demandante, surge un conflicto sobre la titularidad, que hace improcedente la acción de desahucio. Esta controversia tiene que ser dilucidada en un juicio ordinario y no mediante el procedimiento sumario del desahucio.³

Consiente de la importancia del proceso sumario del desahucio, nuestro Tribunal Supremo expresó que la necesidad ocasional de que el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede ser una regla automática. En estos casos, la guía para prorrogar los términos, posponer los señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones será el sano discernimiento judicial.⁴

-B-

Sabido es que el auto de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal intermedio o de mayor jerarquía a revisar las determinaciones de un tribunal inferior.⁵ Así, se entiende por discreción el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción.*”⁶

³ Véanse, el Artículo 625 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA. sec. 2826; C.R.U.V. v. Román, 100 DPR 318, 321,322, 323 (1971).

⁴ En *Turabo LTD Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 D.P.R. 226, 241 (1992).

⁵ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

⁶ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil,⁷ delimita las instancias en que este foro intermedio habrá de atender y revisar —mediante el recurso *certiorari*— las resoluciones y ordenes emitidas por el TPI, 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.⁸

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 el recurso de *certiorari*— la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,⁹ dispone los criterios que debemos tomar en consideración para determinar la procedencia de la expedición del auto de *certiorari*, estos son:

- (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.

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

⁸ Id.

⁹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

(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.

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 perjuicio 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.¹⁰

De manera que —si la actuación del TPI 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.¹¹

-III-

En resumen, el peticionario nos solicita que revoquemos la Resolución que denegó convertir este pleito sumario en uno ordinario. No obstante, resolvemos no intervenir con la discreción ejercida por el TPI. Veamos.

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 las argumentaciones de las partes en la vista del 25 de febrero de 2020 y mantuvo la acción sumaria de desahucio. Ello lo hizo al determinar de que el peticionario le adeudaba veinte meses de canon de arrendamiento. Razonó que la demanda de desahucio presentada por el recurrido era únicamente de desahucio y no reclamaba cobro

¹⁰ *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992) citando *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

¹¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

de dinero por lo que procedía mantener el carácter sumario del desahucio.

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

En consecuencia, la prudencia y la razonabilidad nos dicta no intervenir en la discreción del TPI. Así, denegamos expedir el auto de *certiorari* solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto 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