

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

MIGUEL A.
VILLANUEVA

Apelante

v.

ARNALDO VILLANUEVA
DÍAZ

Apelado

KLAN202000157

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.
F PE2016-0053

Sobre: DESAHUCIO

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

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2021.

Comparece Miguel A. Villanueva (peticionario) mediante recurso de apelación, el cual acogemos como uno de *certiorari*.¹ Solicita que se revoque la *Resolución Enmendada* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, de la cual fue notificada el 24 de enero de 2020, en virtud de lo cual se declaró No Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* instada por él.

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

-I-

El 29 de febrero de 2016, el petionario instó una demanda sobre desahucio en contra del señor Arnaldo Villanueva Díaz (recurrido). Alegó, que ambas partes suscribieron un contrato de compraventa, que fue elevado a escritura pública el 22 de mayo de 2008 (escritura). Mediante esta, el petionario adquirió una propiedad en

¹ Por recurrirse de un dictamen interlocutorio, estamos ante un recurso de *certiorari* y no ante un recurso de apelación. No obstante, para propósitos administrativos, se mantiene la identificación alfanumérica del mismo.

el Condominio Torres de Carolina, localizado en el Barrio San Antón Carolina Puerto Rico, por la cantidad de \$100,000 dólares. Del precio pactado, el peticionario le entregó \$20,000 dólares en el acto de otorgamiento al recurrido y se reservó \$78,326.94 dólares para el pago de la hipoteca.

Adujo, el peticionario, que tenía interés en vender la propiedad, por ello, le solicitó al recurrido que mostrara el apartamento a posibles compradores, ya que, este aún tenía la llave de la propiedad. Alegó, que sin embargo, el recurrido continuó disfrutando el inmueble desde el 2008 hasta el presente sin pagar arrendamiento.

El 1 de agosto de 2016, el recurrido presentó su Contestación a la Demanda y Reconvención. Aseveró, que hubo un acuerdo verbal entre las partes luego de otorgar la escritura de compraventa. Afirmó que tal acuerdo consistía en que el recurrido se mudaría a la propiedad y continuaría pagando la hipoteca debido a que el peticionario se había quedado sin empleo.

Así las cosas, el 16 de mayo de 2019, el peticionario interpuso *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. El 22 de agosto de 2019, el recurrido presentó su Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria, en la cual adujo, que de la cantidad pactada de \$20,000 dólares, el peticionario solo le entregó \$5,000 dólares, con promesa de pago posterior. Arguyó que, sin embargo, este incumplió con el pago del balance de \$15,000.

El 24 de enero de 2020, el Tribunal de Primera Instancia notificó *Resolución Enmendada*, en virtud de la cual declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria, por entender que existen controversias sobre hechos materiales o esenciales en el caso.

Inconforme con dicha determinación, el 20 de febrero de 2020, el peticionario presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa, en el que formula los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al determinar como un hecho en controversia si el comprador cumplió o incumplió con las prestaciones de la escritura número uno.

Erró el TPI al determinar como un hecho en controversia qué cantidad de dinero entregó el comprador al vendedor como pago de la transacción de compraventa y específicamente si el vendedor recibió \$20,000 dólares en el acto de otorgamiento.

El 27 de febrero de 2020, emitimos una resolución en la que concedimos término a la parte apelada para presentar su alegato en oposición. Transcurrido en exceso el término concedido, el recurrido no ha comparecido. Por tanto, dispondremos del recurso, sin el beneficio de la comparecencia de la parte apelada.

-II-

-A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC sec. 3491; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2008). La expedición del auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare*, 194 DPR 723, 729 (2016).

En los casos civiles, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Es decir, cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, este 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. Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*.

En todo tipo de *certiorari*, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración cuando atendamos una solicitud de expedición de este recurso discrecional. 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.

(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.

-B-

El mecanismo procesal de sentencia sumaria se utiliza cuando no hay controversias reales y sustanciales de hechos materiales y lo único que resta por resolver son cuestiones de estricto derecho. *Cruz Vélez v. CEE y otros*, 2021 TSPR 34, 206 DPR ___, (2021); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015), citando a *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Ello, con el propósito de garantizar una solución justa, rápida y económica. *Cruz Vélez v. CEE y otros*, *supra*.

La sentencia sumaria está regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36. En lo pertinente, la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e), dispone que procederá dictar sentencia sumaria de forma inmediata cuando la evidencia sometida demuestre que no hay controversia sustancial sobre un hecho esencial y pertinente.² De igual modo,

² Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e): La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como

se ha establecido que la solicitud de sentencia sumaria debe ser fundamentada en declaraciones juradas o en evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Es decir, que la parte que solicite la disposición de un asunto mediante este mecanismo deberá establecer su derecho con claridad, y sobre todo, demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Lo anterior responde a que cualquier duda sobre la existencia de una controversia real en cuanto a un hecho esencial y pertinente, será suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 165-168 (2011). De no cumplir el promovente con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar la moción. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Asimismo, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria deberá cumplir con los requisitos de contenido de dicha solicitud establecidos en la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b). Además, deberá establecer una relación concisa y organizada de los hechos esenciales y pertinentes que a su entender estén en controversia, con referencia específica a los párrafos según enumerados por la parte promovente, así como las páginas o párrafos de las declaraciones juradas u otra evidencia donde se

cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

establecen los mismos. *Íd.* Del mismo modo, deberá enumerar los hechos que no estén en controversia con referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba donde se establezcan los mismos. *Íd.* Esto se debe, a que "la parte que se opone a la sentencia sumaria no puede descansar en meras alegaciones". *Cruz Vélez v. CEE y otros, supra.* Véase, Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c).

Conforme a lo anterior, el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: 1) existan hechos materiales y esenciales en controversia; 2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; 3) surge de los propios documentos que acompañan la moción una controversia sobre algún hecho material o esencial o, 4) como cuestión de derecho, no procede. *Íd.* Véase, *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011; *Vera v. Dr. Bravo Colón*, 161 DPR 308, 333-334(2004). Siendo así, si se determina que no procede dictar una sentencia sumaria y es necesario celebrar juicio, el tribunal estará obligado a resolver la moción "mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes y sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos[s]". *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra.*, 112-113. Además, ordenará aquellos procedimientos ulteriores que sean necesarios en el pleito. Véase, Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

Por último, debemos mencionar que al examinar una solicitud de sentencia sumaria el foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro primario.

Por ello, deberá aplicar los criterios establecidos tanto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, como en la jurisprudencia que la interpreta. *Cruz Vélez v. CEE y otros, supra; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 115. Será deber del foro apelativo revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos dispuestos en la citada Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. En caso de que el foro apelativo determine que los hechos materiales estaban realmente incontrovertidos, deberá evaluar entonces si el foro recurrido aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

-C-

Es norma conocida que el Tribunal de Primera Instancia tiene un amplio margen de discreción sobre como llevar a cabo los procedimientos ante su consideración. *Citibank N.A. v. Cordero Badillo*, 200 DPR 724, 735 (2018). Por tanto, el foro apelativo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, únicamente cuando medie prejuicio, parcialidad, un craso abuso de discreción o error manifiesto. *Citibank N.A. v. Cordero Badillo, supra*, pág. 736; Véase, *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729,745(1986). Por el contrario, aquellas determinaciones basadas en el sano ejercicio de la discreción del foro primario deberán ser respetadas. *Cruz Vélez v. CEE y otros, supra; Véase, Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999).

-III-

El peticionario acudió ante este Tribunal intermedio mediante recurso de apelación, el cual

acogimos como uno de *certiorari*, e hizo dos señalamientos de error, ambos dirigidos a impugnar la *Resolución Enmendada*, notificada el 24 de enero de 2020. En dicha Resolución, se declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria que presentó el peticionario. Este, señaló que erró el Tribunal de Primera instancia al determinar que existía controversia sobre: 1) si el comprador (peticionario) cumplió o incumplió con las prestaciones de la escritura número uno; y, 2) si el vendedor (recurrido) recibió la cantidad de \$20,000 dólares en el acto de otorgamiento.

En el recurso presentado, el peticionario se limitó a argumentar sobre la función del notario, la fe pública notarial, así como la validez de la escritura en cuestión. Sobre esto último, indicó que la notaria dio certeza de tal corrección a través de su firma, signo, sello y rúbrica. Adujo, que previo a la presentación de la demanda el recurrido no había cuestionado la validez de dicha escritura.

Más aun, en su moción de sentencia sumaria ante el foro recurrido, en la relación sobre los hechos que no están en controversia, hizo referencia únicamente a la cláusula sexta³ de la escritura. No obstante, lo establecido por dicha cláusula fue refutado específicamente mediante alegaciones del recurrido en su moción de oposición a sentencia sumaria.⁴ Lo anterior,

³ Cláusula Sexta, Escritura Núm. Uno, en la pág. 4 del apéndice del recurso: SEXTO: Que Procede esta venta por el convenido y ajustado precio de CIEN MIL DOLARES (\$100,000) de cuya cantidad la PARTE VENDEDORA recibe en este acto de la PARTE COMPRADORA la suma de VEINTE MIL DOLARES (\$20,000). El remanente, o sea, la suma de SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTI SEIS PUNTO NOVENTA Y CUATRO (\$78,326.94) será asumida por la parte compradora según se [e]xpone en el párrafo TERCERO de este [o]torgamiento.

⁴ Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria, en la pág. 17 del apéndice del recurso: Aunque dich[a] [escritura] dicta que se entregó \$20,000 a la parte demandada, solo entregó \$5,000 con promesa de pago posterior; controversia clave en el caso de autos.

demuestra que hay controversia sobre un hecho esencial en este caso, el cual es la cantidad de la prestación efectuada el día de otorgamiento de la escritura.

Debemos destacar, que el foro recurrido no solo examinó la prueba aportada por las partes. Además, llevo a cabo una vista argumentativa a los fines de evaluar la procedencia de la solicitud sumaria. Luego de ello, el Tribunal de Primera Instancia determinó que no procedía dictar sentencia sumaria a favor del promovente. Conforme a esto, el foro primario emitió la *Resolución Enmendada*. Dicha resolución cumple con los requisitos que dispone la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra. Vemos pues, que el Foro de Primera Instancia tuvo especial cuidado al evaluar el caso ante su consideración, lo cual provocó una genuina preocupación sobre el negocio jurídico efectuado frente a un reclamo de desahucio. Tanto así, que el foro recurrido indicó que "adjudicar el pleito por el mecanismo de sentencia sumaria conllevaría precisamente disponer del caso sin haber atendido las controversias, en desatención a las garantías del debido proceso de ley". Véase, *Resolución Enmendada*, en la pág. 33 del apéndice del recurso. Coincidimos en su análisis.

Reiteramos la normativa antes expuesta en cuanto al amplio margen de discreción que se le ha concedido al foro primario. Por entender que el Tribunal de Primera Instancia, aplicó correctamente la norma jurídica, procede abstenernos de intervenir con la determinación tomada por el foro recurrido, en el ejercicio de su sana discreción.

Por todo ello, y en virtud de los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento de este

Tribunal, supra, debemos concluir que, ante la ausencia de prejuicio, parcialidad, un craso abuso de discreción o error manifiesto no debemos intervenir con la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

IV-

Por los fundamentos antes expuestos **DENEGAMOS** expedir el auto de certiorari.

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