

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ADAMIL, INC. Y DON
MIGUEL ÁNGEL
MALDONADO PÉREZ DE
POR SÍ Y COMO
PRINCIPAL OFICIAL DE
ADAMIL INC.

DEMANDANTES
APELADOS

v.

S & S INVESTMENTS, LLC
Y EN SU CARÁCTER
PERSONAL ALBERTO
SANTIAGO ROSARIO Y
SUNSIREE SANTANA
VELÁZQUEZ

DEMANDADOS
APELANTES

KLAN202100265

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Caso Núm.:
SJ2021CV01605
(607)

SOBRE:

DESAHUCIO Y
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece ante nos S & S Investment, LLC y Alberto Santiago Rosario (en adelante parte peticionaria) mediante un escrito intitulado *Apelación*. Nos solicitan que revisemos la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante TPI) en la cual se ordenó el desahucio de la parte peticionaria, entre otros extremos.

Considerando que la determinación recurrida no cumple con las formalidades exigidas por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *infra*, para considerarse un dictamen parcial final, el 23 de abril de 2021, emitimos una *Resolución* en la que determinamos acoger el presente recurso como un *certiorari* aunque mantenga su designación alfanumérica. A tales efectos, habiendo examinado el escrito prestando *denegamos* la expedición del recurso por los fundamentos que expondremos a continuación.

I

El 11 de marzo de 2021, Adamil, Inc. y su principal oficial, Miguel A. Maldonado Pérez (en adelante parte peticionada) presentaron una Demanda sobre desahucio y cobro de dinero, por la vía sumaria, contra la parte peticionaria. Alegaron que la parte demandante es dueña en pleno dominio de un local comercial el cual fue cedido a la parte demandada bajo un contrato de arrendamiento para la operación de una farmacia. Que según lo pactado, el canon sería de \$3,500 mensuales a ser pagado dentro de los primeros diez días de cada mes, con una penalidad de 5% del canon por pagos en atraso. También se acordó que el término de vencimiento del arrendamiento sería de cinco años. A esos efectos, adujeron que el contrato había vencido el 22 de octubre de 2019 y que la parte demandada acumuló una deuda de \$51,800 por pagos incompletos y penalidades. Solicitaron se ordenara su desalojo inmediato de la propiedad y que se le condenara al pago de la cantidad adeudada.

Tras varios trámites procesales, el 12 de abril de 2021, la parte demandada presentó una *Moción Solicitando Desestimación*. Sostuvo que el contrato de arrendamiento aludido por la parte demandante es nulo al haberse otorgado en una fecha en la que la corporación Adamil, Inc. tenía cancelada su franquicia corporativa por no haber radicado sus Informes Anuales para los años 2011 y 2012. A su juicio, la referida corporación carecía de personalidad jurídica por lo que el contrato suscrito es nulo. Basado en lo anterior solicitó la desestimación de la demanda.¹

El TPI celebró la vista del caso a la cual comparecieron el señor Miguel A. Maldonado Pérez y el señor Alberto Santiago Rosario, ambos acompañados por sus respectivos representantes legales. Según surge de la Minuta, luego de solicitar tiempo para sostener conversaciones

¹ En la misma fecha, la parte demandada presentó una *Moción Solicitando Desistimiento Parcial* en la que, a pesar del título, solicitó la desestimación contra la codemandada Sunsiree Santana Vázquez por falta de jurisdicción sobre la persona. Durante la vista del 12 de abril de 2021, el tribunal ordenó el retiro de la referida moción y le concedió a la parte demandada un término de 5 días para presentar por escrito el nombre de la persona a someterse a la jurisdicción del Tribunal y para notificar la conversión de los trámites por la vía ordinaria. Véase Apéndice del recurso de *Apelación*, pág. 72 (Minuta).

transaccionales, los abogados informaron al tribunal los acuerdos alcanzados.² Así las cosas el TPI emitió una *Sentencia Parcial* consignando lo siguiente:

Las representaciones legales estipulan que se dicte sentencia por la causal de desahucio con los siguientes acuerdos. Toda vez que en la propiedad opera una farmacia, el cierre del negocio será el 31 de mayo de 2021. A esa fecha, la parte demandada retirará todos los bienes de la propiedad, excepto por los narcóticos que deberán ser retirados por un tercero. La parte demandada realizará el pago del canon de arrendamiento por los meses de abril y mayo de este año por la cuantía que establece el contrato. Si a partir del 1 de junio de 2021 el local no ha podido ser entregado a la parte demandante, esta podrá reclamar el cobro de ese y cualquier otro mes adicional de renta como parte de la causa de acción de cobro de dinero hasta que se entregue la propiedad.

En virtud de lo anterior, se acogen los acuerdos de las partes y se dicta sentencia parcial de desahucio.

...

Regístrese y notifíquese.³

El 19 de abril de 2021 la parte demandada, aquí peticionaria, presentó un escrito titulado *Apelación* en el cual señala que el TPI incidió al incluir como parte de la *Sentencia Parcial* por estipulación elementos que no forman parte de los acuerdos alcanzados y que inciden en las controversias pendientes de litigio en el caso.

En su escrito la parte peticionaria expresó estar conforme con la determinación del desahucio toda vez que acordó con la otra parte que suspendería las operaciones de la farmacia y desalojaría el local el 31 de mayo de 2021 o dentro de las 48 horas a partir de que la *Drug Enforcement Administration* recoja los medicamentos controlados que ubican en la propiedad, lo que ocurra primero. No obstante, afirmó que, el pago de los cánones de abril y mayo a razón de \$3,500 no formó parte de los acuerdos alcanzados. Alegó que lo acordado con la parte demandante fue a los efectos de realizar los pagos de abril y mayo por la cantidad de \$2,500 mensual. Por tanto, sostuvo que existiendo una controversia pendiente de adjudicación sobre la nulidad del contrato de arrendamiento y sobre la

² Véase Apéndice del recurso de *Apelación*, pág. 72 (Minuta).

³ La *Sentencia Parcial* fue emitida y notificada el 12 de abril de 2021.

cuantía reclamada en la causa de acción de cobro de dinero, el TPI abusó de su discreción al ordenarle el pago por el canon de \$3,500 establecido en el contrato.

El 23 de abril de 2021, emitimos una *Resolución* acogiendo el recurso como un *certiorari* y ordenando a la parte peticionada a presentar su oposición. Transcurrido el término concedido sin su comparecencia, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a resolver de conformidad con el marco jurídico reseñado a continuación.

II

a. *El certiorari*

El auto de *certiorari* es un vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. En esencia, se trata de un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare, LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); véase, además, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Por tanto, la expedición del auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita expresamente las instancias en las que este Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari* para revisar resoluciones y órdenes interlocutorias del foro de instancia. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019). En lo pertinente, la referida regla dispone lo siguiente:

[e]l 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 evidenciarios, anotaciones de rebeldía o 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. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Aun cuando al amparo del precitado estatuto este foro apelativo adquiere jurisdicción sobre un recurso de *certiorari*, la expedición del auto y la adjudicación en sus méritos es discrecional. No obstante, tal discreción no opera en el abstracto. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008). Al respecto, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente su discreción para expedir o no un recurso 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 analizar el problema
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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.

En síntesis, como foro apelativo nos corresponde evaluar la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

De otra parte, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, cuando se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

b. El desahucio

El procedimiento de desahucio se rige por los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838 (Ley de Desahucio). En esencia, la acción de desahucio es el mecanismo que tiene el dueño 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. *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón* 203 DPR 812, 820 (2020); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Se trata de 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 impedida de ejercer su derecho a poseerlo y disfrutarlo. *Id.*; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

En tanto lo único que se busca recobrar es la posesión, en la acción sumaria de desahucio debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10. No obstante, el Art. 627 de la Ley de Desahucio admite que en los casos en que la demanda se base en falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio, en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio. 32 LPRA sec. 2829. Aun así, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, este puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario sujeto

a las reglas de litigación civil ordinaria. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra.

De otra parte, la Ley de Desahucio, *supra*, dispone de un procedimiento para apelar una sentencia de desahucio y precisa sus respectivos requisitos. En particular, el Art. 629 establece un término jurisdiccional de cinco (5) días a partir de la notificación de la sentencia para que la parte perjudicada presente su recurso de apelación. 32 LPRA sec. 2831. A su vez, el Art. 630 exige al demandado en apelación que otorgue una fianza para responder por los daños y perjuicios que puedan causarse y por las costas de la apelación. 32 LPRA sec. 3832. Se especifica que, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, la parte demandada puede optar por otorgar esa fianza o consignar en Secretaria el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia. 32 LPRA sec. 2832. El Tribunal Supremo ha reconocido que a modo de excepción, el TPI podrá eximir del pago de la fianza a una parte que sea insolvente económicamente. *Coop. De Vivienda Rolling Hills v. Colon*, supra, 820. En suma, el requisito que obliga al demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, por lo que, de no prestarla no podrá ejercer su derecho a apelar. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413–414 (2009).

Considerando que es ante el TPI que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir, es deber de dicho foro fijar la fianza en apelación tal cual requiere el Art. 630 de la Ley de Desahucio, *supra*. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 14. De no incluirse tal determinación en la sentencia, no solo se priva al demandado de ejercer su derecho a apelar, sino que, además, se afecta la facultad de este foro intermedio para revisar la sentencia dictada. *Id.*, pág. 15.

III

Según vimos el caso de epígrafe inició con una Demanda de desahucio y cobro de dinero por la vía sumaria al amparo de la Ley de Desahucio, *supra*. Tras la vista en su fondo y luego de que las partes sostuvieran conversaciones transaccionales, el TPI emitió una determinación que tituló *Sentencia Parcial*. En ésta decretó el desahucio y ordenó a la parte demandada el pago de los cánones de arrendamiento adeudados de abril y mayo a razón de \$3,500, según pactado en el contrato de arrendamiento. No obstante, de la Minuta de la vista celebrada el 12 de abril de 2021, se desprende que el tribunal concedió un término a la parte demandada para que notificara la conversión de los trámites por la vía ordinaria. Según surge de SUMAC, dicha parte cumplió con lo ordenado, por lo que la reclamación sobre el cobro de dinero continúa ventilándose en el foro recurrido mediante el procedimiento ordinario.

Al examinar el dictamen recurrido notamos que el TPI no incluyó las formalidades que exige la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, para dictar una sentencia parcial final. Aunque ordenó que se registrara y notificara la determinación emitida, no concluyó expresamente que no existía razón para posponer el dictar sentencia sobre la reclamación de desahucio hasta la resolución total del pleito. Véase *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 DPR 840, 849 (2007). El tribunal tampoco fijó la cuantía de la fianza en apelación ni realizó una determinación de insolvencia según requiere el ordenamiento antes reseñado. Considerando lo anterior concluimos que, a pesar de haberse denominado *Sentencia Parcial*, la determinación recurrida no es una sentencia parcial que disponga de manera final de la controversia sobre el desahucio. Por consiguiente, el referido dictamen no es susceptible de apelación en esta etapa, por ser uno de naturaleza interlocutoria que solo puede ser revisado mediante el recurso de *certiorari*. Véase *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*.

Ahora bien, un examen de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, de inmediato refleja que la presente controversia no está incluida entre las instancias que este tribunal está facultado a revisar de manera interlocutoria. A su vez, la Ley de Desahucio, *supra*, guarda silencio sobre el derecho de las partes para presentar un recurso de *certiorari* en tales procedimientos de naturaleza sumaria. Además, al analizar el recurso instado por el aquí peticionario, tampoco vemos cumplido ninguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos mueva a intervenir con la determinación recurrida. Adviértase que el peticionario no acude ante nos por estar en desacuerdo con el desahucio sino con la orden para que pague los meses de abril y mayo a razón del canon establecido en el contrato de arrendamiento, asunto que aun está ante la consideración del tribunal recurrido.⁴

IV

Por los fundamentos antes esbozados, *denegamos* la expedición del auto.

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

⁴ Cabe señalar que nuestra determinación no impide que el TPI, de entenderlo procedente, emita una sentencia parcial de desahucio en la que, además de cumplir con las formalidades que requiere la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, fije la cuantía correspondiente a la fianza en apelación o realice una determinación de insolvencia de la parte demandada.