

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

ISRAEL BENÍTEZ  
NARANJO Et. Als.

Recurridos

V.

DANNY RIVERA AVILÉS

Peticionario

KLCE202100961

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Guayama

Caso Núm.:  
GM2021CV00123

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

### **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de septiembre de 2021.

Este *Recurso de Certiorari* fue presentado el 5 de agosto de 2021, por Danny Rivera Avilés, en adelante peticionario.

La parte peticionaria solicita revoquemos una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (en adelante TPI), emitida el 15 de junio de 2021 y notificada esa misma fecha. En dicha Resolución el TPI declara No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por la parte aquí peticionaria, Danny Rivera Avilés. Contra esa Resolución la parte peticionaria presentó Solicitud de Reconsideración ante el TPI y fue declarada No Ha Lugar el 6 de julio de 2021 y notificada esa misma fecha. Luego de ese trámite se radica este recurso.

La parte recurrida, Israel Benítez Naranjo y otros han presentado su posición en cuanto al recurso y el mismo ha quedado perfeccionado para su adjudicación final.

**I.**

Este caso se presenta Demanda de Desahucio el 4 de marzo de 2021 por el Sr. Israel Benítez Naranjo, aquí recurrido, bajo el procedimiento expedito para desahucio. El 29 de marzo de 2021 se expide Emplazamiento y Citación para vista señalada para el 15 de abril de 2021. Durante esa primera vista, luego de la argumentación de las partes, el TPI adelanta que va a convertir el caso a un procedimiento ordinario y les ordena que comiencen descubrimiento de prueba. Esa Orden la emitió por escrito como Resolución del 12 de mayo de 2021.

Alrededor del 20 de mayo de 2021, el aquí peticionario presenta al TPI *Solicitud de Desestimación por Falta de "Standing"*. El 24 de mayo de 2021 la parte recurrida presenta Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación por falta de "Standing". Se reclama en esa oposición que la parte aquí peticionaria invoca la desestimación del caso con un borrador de contrato de arrendamiento que no está vigente. Se reitera en que la parte demandada, aquí peticionaria, ni siquiera ha contestado la demanda.

Alrededor del 1 de junio de 2021, la parte demandada, aquí peticionaria presenta Réplica a Oposición. El 15 de junio de 2021 y notificada ese mismo día, el TPI emite Resolución y declara No Ha Lugar la moción de desestimación. El demandado, aquí peticionario presenta Solicitud de Reconsideración el 30 de junio de 2021. El TPI declara No Ha Lugar la Reconsideración e indica que existen controversias de hechos y de derecho que se tienen que resolver en un juicio plenario. Le ordena a las partes que cumplan con el descubrimiento de prueba.

La parte aquí recurrida presenta Demanda Enmendada el 20 de julio de 2021. En la Demanda Enmendada se incluye como demandante a Universal Recycling Group, Inc. que no hay

controversia que es la dueña del terreno donde enclava el negocio objeto de este reclamo de desahucio.

El 5 de agosto de 2021 se presenta el recurso que aquí nos ocupa. En el recurso se señalan los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Instancia al no desestimar el caso con relación al Sr. Israel Benítez Naranjo toda vez que como persona no tiene capacidad jurídica para desahuciar al Sr. Danny Rivera Avilés por que el arrendatario es Jardines Services Station, Inc.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar el caso por falta de partes indispensables y al no desestimar la demanda en favor del demandado Danny Rivera Avilés porque el arrendatario es Jardines Services Station, Inc.

Veamos el derecho que aplica a esta controversia que no nos permite intervenir en esta etapa del procedimiento.

## II.

### A. Certiorari

El recurso de certiorari es el mecanismo discrecional disponible para que un tribunal apelativo revise las resoluciones y órdenes interlocutorias de un tribunal de menor jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; 800 *Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 2020 TSPR 104, resuelto el 15 de septiembre de 2020. Las Reglas de Procedimiento Civil establecen que el Tribunal de Apelaciones expedirá el recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunctons* o de la denegatoria de mociones dispositivas. *Íd.* En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para formar parte de un recurso de apelación. *Scotiabank v. ZAF Corp., et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece excepciones que permiten la revisión de: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (3) anotaciones de rebeldía, (4) casos de relaciones de familia, (5) asuntos de interés público y (6) situaciones en las cuales esperar a la apelación constituye un fracaso irremediable a la justicia.

A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, codifica los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si expedir un auto de *certiorari*. La citada Regla dispone:

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.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción.

*Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

### **B. La Desestimación**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil permite que un demandado en una demanda, reconvención, demanda contra coparte, o demanda contra tercero, solicite al tribunal la desestimación de las alegaciones en su contra. A tales efectos, la referida regla lee como sigue:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) **dejar de acumular una parte indispensable.**

32 LPRA Ap. V, R. 10.2, (Énfasis nuestro).

En este caso se reclamó ante el TPI una Moción de Desestimación por Falta de Parte Indispensable. Dicha Moción se rige por la Regla 10.2, inciso 6, supra.

A los fines de disponer de una moción de desestimación por el fundamento de que la demanda no tiene presente a todas las partes necesarias para disponer de la controversia, los tribunales vienen obligados a determinar si son partes indispensables, aquellas partes que el promovente del reclamo alega son indispensables.

### **C. Parte Indispensable**

El mecanismo de acumulación de parte indispensable está regulado por la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil. Dicha regla dispone lo siguiente:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona

que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.<sup>1</sup>

Sobre esta norma procesal, en tiempos recientes el Tribunal Supremo ha reiterado, en primer término, que es parte de la protección constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. En segundo término, que responde a la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el dictamen judicial que pueda ser emitido sea completo para las personas que ya son partes en el pleito.<sup>2</sup>

Mediante esta Regla se protege a las personas ausentes de un pleito de los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial y, además, se evita la multiplicidad de litigios. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el concepto parte indispensable como aquella “de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos”.<sup>3</sup> Así pues, los intereses de esa parte “podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio”. *Vilanova Díaz v. Vilanova Serrano*, *supra*, pág. 839.

Por eso, el interés común al que hace referencia la susodicha Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, “no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser de tal orden que impida producir un decreto sin afectarlo”.<sup>4</sup> Dado que este no se refiere a cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser un interés real e

---

<sup>1</sup> 32 LPRA Ap. V, § 16.1.

<sup>2</sup> *RPR & BJJ, Ex Parte*, 2021 TSPR 83, citando a *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, res. el 30 de junio de 2020, 2020 TSPR 52; *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR 462, 479 (2019); *López García v. López García*, 200 DPR 50, 63-64 (2018); *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015).

<sup>3</sup> *Vilanova Díaz v. Vilanova Serrano*, 184 DPR 824, 839 (2012); citando a *García Colón et. al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

<sup>4</sup> *García Colón et. al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 549.

inmediato, no especulativo ni a futuro, que impida la confección de un remedio adecuado porque podría afectar o destruir radicalmente los derechos de esa parte ausente.<sup>5</sup>

La interpretación adoptada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico para determinar quién es una parte indispensable tiene un alcance restringido. Así, al interpretar la frase "sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia", nuestro más Alto Foro ha precisado que, excepto en aquellas circunstancias en las que la adjudicación sin la persona ausente tendría un efecto perjudicial sobre el interés real e inmediato que ésta tiene en el pleito, en raras ocasiones será imposible resolver la controversia sin su presencia.<sup>6</sup>

Cónsono con lo anterior, la exégesis de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente, la determinación de si una parte es o no indispensable, requiere de un enfoque pragmático. Se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares presentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones omnímodas.<sup>7</sup>

Para lograr el análisis contextual y pragmático es necesario hacer una evaluación jurídica de factores tales como el tiempo, el lugar, el modo, las alegaciones, la prueba, la clase de derechos, los intereses en conflicto, el resultado y la formalidad.<sup>8</sup> Como hemos expresado, "lo fundamental es determinar si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes sin afectar los intereses de la parte ausente".<sup>9</sup>

La ausencia de una parte indispensable priva al tribunal de jurisdicción para resolver la controversia. De incidir esta ausencia

---

<sup>5</sup> *RPR & BJJ*, *supra*, citando a *López García*, 200 DPR en la pág. 64. Véanse, además, *Romero*, 164 DPR en la pág. 733; *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 435 (2003); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993).

<sup>6</sup> *RPR & BJJ*, *supra*, citando a *García Colón et. al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 549.

<sup>7</sup> *García Colón et. al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 549-550.

<sup>8</sup> *RPR & BJJ*, *supra*, citando a *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 756 (2003); *Deliz et als.*, 158 DPR en la pág. 434; *Sánchez*, 154 DPR en la pág. 678

<sup>9</sup> *RPR & BJJ*, *supra*, citando a *Pérez Rosa*, 172 DPR en la pág. 223.

de parte, la acción incoada debe ser desestimada.<sup>10</sup> La falta de parte indispensable es un planteamiento tan relevante que puede traerse en cualquier parte del proceso, incluso los foros apelativos pueden levantarlo *motu proprio* por incidir en su jurisdicción<sup>11</sup>

Ante un planteamiento de falta de parte indispensable, la Regla 18 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap., V, R. 18, provee un mecanismo para subsanar la omisión. En particular, esta dispone que la indebida acumulación de partes no constituirá motivo para desestimar un pleito. El tribunal puede ordenar que se elimine o incorpore una parte, a solicitud de esta, o incluso *motu proprio*, en cualquier etapa del procedimiento. *Id.* Cuando el tribunal ordena la inclusión de una nueva parte, esta deberá ser traída al pleito mediante emplazamiento, a menos que la parte comparezca de manera voluntaria. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, supra, pág. 480; *Peña v. Warren*, 162 DPR 764, 778 (2004).

#### **D. El Desahucio**

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 D.P.R. 733 (1987). Se trata de "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 D.P.R. 226, 234-235 (1992).

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. Esta acción tiene un carácter resolutorio

---

<sup>10</sup> *RPR & BJJ, Ex Parte*, supra citando a *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012).

<sup>11</sup> *RPR & BJJ, Ex Parte*, supra citando a *Pérez Rosa*, 172 DPR en las págs. 223-224; *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).



del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra. Corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario. *Íd.* En el Art. 1459 del anterior Código Civil que ya no está vigente en Puerto Rico<sup>12</sup> y allí se enumeran causas para entablar la acción de desahucio contra un arrendatario:

1. *Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos ...*
2. *Falta de pago del precio convenido.*
3. *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.*
4. *Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer...*

31 L.P.R.A. § 4066.

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. 32 L.P.R.A. 2821, *et seq.* El referido Código de Enjuiciamiento Civil, en su Art. 630 dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro con derecho a disfrutar la finca tiene legitimación activa para incoar la acción de desahucio. 32 L.P.R.A. § 2821.<sup>13</sup>

### III.

Ante el procedimiento de desahucio, hemos visto la flexibilidad de nuestro ordenamiento civil para conceder a una persona capacidad para reclamar la posesión de un bien inmueble a nombre de su dueño. Ya en este caso y antes de radicar este

---

<sup>12</sup> El 28 de noviembre de 2020, entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 ("Código Civil de 2020"). Es oportuno destacar que los hechos del caso de epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia de la citada ley. Por lo cual, consideramos pertinente aclarar que el Código Civil de 2020 establece en las disposiciones transitorias que: "La responsabilidad civil extracontractual, tanto en su extensión como su naturaleza, se determina por la ley vigente en el momento en que ocurrió el acto u omisión que da lugar a dicha responsabilidad. Si unos actos u omisiones ocurrieron antes de la vigencia de este Código y otros ocurrieron después, la responsabilidad se rige por la legislación anterior". 31 LPRA sec.11720

<sup>13</sup> El Art. 630 corresponde al anterior Art. 631. Fue así reenumerado mediante la Ley 129 de 27 de septiembre de 2007.

recurso se había incluido el dueño como parte demandante ante el TPI.

Aún resta en el caso atender quién tiene la posesión del inmueble objeto del reclamo de los demandantes y ello no se puede atender por el mecanismo de desestimación, aunque el caso se esté tramitando por la vía ordinaria.

Como indica el TPI, ello requiere recibir prueba de las partes para poder dirimir la controversia de la posesión. La Parte Peticionaria no ha destacado evidencia alguna en el expediente del TPI o actuación errada alguna del foro primario que justifique nuestra intervención con el dictamen recurrido. Tampoco encontramos que concurra ante nos alguno de los criterios pertinentes y necesarios para expedir el auto de *certiorari*. Por todo lo cual, en esta particular circunstancia fáctico-jurídica, no procede la expedición del auto de *certiorari*.

#### IV.

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

#### **Notifíquese inmediatamente.**

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

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