

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

HQ 103, INC.

Peticionario

v.

PUERTO RICAN TOWER
COMPANY, INC.

Recurrido

KLCE202101051

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Hatillo

Caso Núm.:
C IAC2017-0001

Sobre:

Acción Civil

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2021.

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 26 de agosto de 2021, comparece HQ 103, Inc. (en adelante, HQ 103 o la peticionaria). Nos solicita que revisemos una *Orden* dictada el 6 de agosto de 2021 y notificada el 9 de agosto de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Hatillo. Por medio del dictamen recurrido, el TPI declaró *No Ha Lugar* una *Moción Urgente al Amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil de 2009* interpuesta por HQ 103.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

El 4 de enero de 2017, HQ 103 incoó la reclamación de epígrafe. En síntesis, alegó que tenía una torre de transmisión radial en el pueblo de Camuy, la que había sido destruida en septiembre de 1998, como consecuencia del paso del Huracán George. Adujo, además, que la Puerto Rican Tower Company (en adelante, PRT o la recurrida) se obligó a reconstruir la torre de

transmisión radial y PRT habría de utilizar la misma, en su carácter de arrendatario, por un canon anual de \$1, por el término de treinta (30) años. Por su parte, HQ 103 habría de transferirle a PRT los contratos de arrendamiento que tenía con la Torre de Camuy. Por otra parte, PRT se obligó a construir para HQ 103, una antena de radio en Utuado. Indicó que PRT incumplió con el pago del canon anual y nunca construyó la antena de radio en Utuado. A raíz de lo anterior, solicitó la resolución del contrato de arrendamiento en cuestión y el resarcimiento de los daños contractuales ocasionados. Entre los daños que reclama HQ 103, se encuentra el resarcimiento por una suma no menor de \$500,000.00, por concepto de rentas dejadas de percibir, pagadas por los subarrendatarios de PRT durante todos los años que PRT ha estado en posesión, y disfrute de la Torre de Camuy.¹

En respuesta, el 17 de marzo de 2017, PRT instó su *Contestación y Reconvención*. En apretada síntesis, negó las alegaciones esgrimidas en su contra.

Con posterioridad, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria Parcial* en la cual decretó la resolución del contrato en controversia, debido a que no se había satisfecho el canon de arrendamiento. Inconforme con dicho curso decisorio, PRT recurrió de dicha determinación, mediante un recurso de apelación en el caso denominado alfanuméricamente KLAN201901312. Un Panel hermano de este Tribunal confirmó el dictamen del TPI y dispuso lo siguiente:

Poco, si algo, hay que añadir al lúcido razonamiento del hermano Foro. Si PR Tower interesaba mantener la vigencia de lo contratado, tenía que cumplir su parte del contrato. Vale la pena recalcar que pagar el canon de arrendamiento es la obligación principal del arrendatario, independientemente de la cuantía del canon pactado. PR Tower no pagó oportunamente, por lo que el TPI no erró al decretar la resolución del contrato de arrendamiento.²

¹ Véase, *Acción Civil sobre Resolución de Contrato*, Anejo 1 del Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 1-6.

² Véase, *Sentencia*, Anejo 3 del Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 15-23. En una ocasión anterior, PRT había acudido a este Tribunal mediante un recurso de

Luego de culminados los trámites de rigor y una vez devuelto el caso al foro de origen para la continuación de los procedimientos, el 19 de abril de 2021, HQ 103 presentó una *Moción Urgente al Amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil de 2009*. Sostuvo que el foro primario dictó una *Sentencia Sumaria Parcial* en la que decretó la resolución del contrato de arrendamiento. Por lo tanto, planteó que PRT no tiene el derecho que tenía como arrendador de subarrendar la Torre de Camuy. Indicó que PRT está recibiendo la suma ascendente a \$6,448.00, por concepto de cánones de subarrendamientos. Así pues, solicitó remedios provisionales para garantizar la efectividad de la sentencia, conforme a lo provisto en Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56. En específico, solicitó que se consignen todos los cánones de arrendamiento que los inquilinos de PRT realicen a partir de su petición, y que se ordene igualmente a los subarrendatarios a que consignen los pagos que tienen que realizar.

Por su parte, PRT incoó una *Oposición a Moción Urgente al Amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil de 2009*. Señaló que el remedio solicitado por HQ 103 no puede considerarse como un remedio post sentencia para asegurar la efectividad de esta, debido a que la sentencia no ordena a PRT a que realice pago alguno a HQ 103. Por el contrario, afirma que la sentencia meramente decretó la resolución del contrato de arrendamiento entre las partes, y solo quedó pendiente la reclamación de daños contractuales. Además, sostuvo que, si la intención de HQ 103 es obtener el aseguramiento de una sentencia futura, tendría que cumplir con la

apelación (KLAN201100371). En esencia, PRT solicitó la revisión de una *Sentencia* dictada por el foro primario, en la cual se dispuso que el pacto entre PRT y HQ 103 era un precontrato, por lo que PRT no tenía derecho a construir la Torre de Camuy, y que era un edificante de mala fe, sin derecho a indemnización. El 19 de septiembre de 2012, este Tribunal dictó una *Sentencia* en la cual determinó que el pacto entre PRT y HQ 103 era un contrato de arrendamiento, y que PRT no era un edificante de mala fe. Por ende, este Foro reconoció la obligación contractual que tiene HQ 103 de arrendar a PRT la propiedad de Camuy. Véase, *Sentencia* de 19 de septiembre de 2012 (KLAN201100371).

celebración de una vista previa, a tenor con lo dispuesto en la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.2, y la prestación de una fianza, a palio de la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.3.

Atendida las posturas de ambas partes, el 6 de agosto de 2021, notificada el 9 de agosto de 2021, el foro *a quo* dictó una *Orden* en la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción Urgente al Amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil de 2009* instada por HQ 103. Insatisfecha con el aludido dictamen, el 17 de agosto de 2021, HQ 103 interpuso una *Moción Solicitando Reconsideración*. El 18 de agosto de 2021, notificada el 19 de agosto de 2021, el TPI dictó una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración instada por la peticionaria.

No conteste con la anterior determinación, el 26 de agosto de 2021, la peticionaria incoó el recurso de *certiorari* de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió el siguiente error:

Cometió error de hecho y de derecho el TPI al declarar sin lugar una moción al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil en la que se solicitaba se ordenase a la parte demandada, consignar en la secretaría del Tribunal los cánones devengados por la torre, propiedad de la parte demandante y arrendada a la demandada PRT, quien está cobrando cánones de subarrendamiento por la referida torre, a pesar de que el Tribunal decretó la Resolución del Contrato de Arrendamiento.

El 1 de septiembre de 2021, dictamos una *Resolución* en la que le concedimos a la recurrida un término a vencer el 8 de septiembre de 2021, para expresarse en torno al recurso de epígrafe. El 2 de septiembre de 2021, HQ 103 presentó una *Moción sobre Notificación Regla 33*. En cumplimiento con lo ordenado, el 8 de septiembre de 2021, PRT instó una *Oposición a Petición de Certiorari*.

Con el beneficio de los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a exponer la doctrina jurídica aplicable.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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. 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

B.

Nuestro ordenamiento jurídico autoriza a un tribunal a emitir órdenes provisionales para garantizar la efectividad de una sentencia. En específico, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.1, establece que un tribunal puede dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia que, en su día, pudiese emitir. Véase, *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 487 (2019); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1, 13 (2016); *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, 168 DPR 700, 708 (2006).

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone como reza a continuación:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial. (Énfasis suplido).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, al momento de conceder alguno de los remedios en aseguramiento de

sentencia, “[e]n el ejercicio de su discreción, el tribunal tomará en cuenta los criterios siguientes ...: (1) que ‘sean provisionales; (2) que tengan el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y (3) que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso’ ”. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 839 (2010), citando a *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25–26 (1965) (énfasis en el original suprimido); véase, además, *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra.

El tribunal tiene amplia discreción y flexibilidad no solo para determinar si concede o deniega el remedio provisional en aseguramiento de sentencia solicitado, sino también para determinar el remedio adecuado ante las circunstancias particulares del caso bajo su consideración. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation, et als.*, supra; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 732 (2018); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra; *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 158, 176 (1970). La discreción del tribunal está limitada únicamente por el criterio de que la medida sea razonable y adecuada para asegurar la efectividad de la sentencia. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, citando a *Asoc. Vec. v. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 315 (2008); véanse, además, *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, supra; *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, supra. A su vez, se debe conceder el remedio que “mejor asegure la reclamación y que menos inconvenientes ocasione al demandado”. *Id.*, citando a *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra; *Román v. S.L.G. Ruiz*, 160 DPR 116, 121 (2003).

De otra parte, la concesión de un remedio provisional en aseguramiento de sentencia al amparo de la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, supra, por lo general, conlleva la imposición de

una fianza. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *United v. Villa*, 161 DPR 609, 633 (2004); *Pereira v. Reyes de Sims*, 126 DPR 220, 226–227 (1990). La fianza debe ser por una cantidad suficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la concesión del remedio. Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.3; véase, *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, a la pág. 738 (cita en el original suprimida). Claro está, existen ciertos escenarios en los cuales el demandante que solicita el remedio provisional en aseguramiento de sentencia pudiera estar eximido de la prestación de una fianza. Véase, Regla 56.3 de Procedimiento Civil, supra. Estas circunstancias son:

- (1) Si aparece de documentos públicos o privados, según definidos por ley y firmados ante una persona autorizada para administrar juramento, que la obligación es legalmente exigible;
- (2) cuando sea una parte litigante insolvente que esté expresamente exceptuada por ley para el pago de aranceles y derechos de presentación, y a juicio del tribunal la demanda aduce hechos suficientes para establecer una causa de acción cuya probabilidad de triunfo sea evidente o pueda demostrarse, y haya motivos fundados para temer, previa vista al efecto, que de no obtenerse inmediatamente dicho remedio provisional la sentencia que pueda obtenerse resultaría académica porque no habría bienes sobre los cuales ejecutarla, o;
- (3) si se gestiona el remedio después de la sentencia.

Resulta menester señalar que en la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.2, se establecen otros requisitos para conceder, modificar, anular y tomar providencia sobre un remedio provisional en aseguramiento de sentencia, tales como notificar la solicitud a la parte contraria, celebrar una vista y la presentación de fianza, previo a conceder el remedio. Ello, salvo lo dispuesto en las Reglas 56.4 y 56.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.4 y R. 56.5.

A la luz del marco doctrinal antes esbozado, procedemos a atender la controversia que nos ocupa.

III.

Como único error, HQ 103 señala que el TPI incidió al no ordenar a PRT a consignar los cánones de subarrendamiento que devenga por la Torre de Camuy, que ubica en el terreno de su propiedad, el cual arrendó a PRT. La peticionaria insiste en la consignación peticionada al resaltar que PRT continúa cobrando dichos cánones de subarrendamiento aun después de que el foro primario decretó la resolución del contrato de arrendamiento.

En la reclamación que dio origen al pleito de autos, intitulada *Acción Civil sobre Resolución de Contrato*, HQ 103 solicitó la resolución del contrato de arrendamiento que tenía con PRT, mediante el cual HQ 103 le arrendaba el terreno donde ubica la Torre de Camuy, la cual fue construida por PRT. En su acción judicial, la peticionaria plasmó varias reclamaciones, *inter alia*, el resarcimiento de la cuantía de \$500,000.00, por concepto de daños por los cánones dejados de devengar, que son pagados por los subarrendadores de PRT.

Cabe destacar que el caso KLAN201901312,³ otro Panel de este Tribunal confirmó la *Sentencia Sumaria Parcial*⁴ por el foro primario, en la que decretó la resolución del contrato de arrendamiento en cuestión. Una vez confirmada la determinación del foro primario, HQ 103 presentó una *Moción Urgente al Amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil de 2009*. Peticionó que,

³ Véase, Anejo 7 del Apéndice del recurso de apelación, KLAN201901312, págs. 63-72.

⁴ En el referido dictamen, el TPI dispuso lo siguiente:

Atendidas las anteriores determinaciones, el Tribunal por la presente dicta sentencia sumaria parcial, decretando la resolución del contrato de arrendamiento, conforme al “Letter of Intent” y a la sentencia del Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN 2011-00371.

No existiendo razón para posponer que se dicte sentencia sobre tal reclamación hasta la totalidad del pleito, se ordena expresamente se registre la presente sentencia (Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil de 2009).

Se señala por la presente una vista para el próximo día 12 de noviembre de 2019, 9:00 a.m. para pautar el proceso a seguir, respecto a la reclamación pendiente, y adjudicación final del caso.

como medio de asegurar la efectividad de la sentencia, se consignaran los cánones de arrendamiento que recibe PRT. Indicó, además, que su solicitud está exenta de la prestación de fianza, toda vez que el inciso (c) de la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que podrá concederse un remedio provisional sin la prestación de fianza cuando se gestione el remedio después de la sentencia.

Entendemos que el TPI no abusó de su discreción al denegar la solicitud de remedio provisional incoada por la peticionaria. A tales efectos, no encontramos necesaria nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. De hecho, en la propia *Sentencia Sumaria Parcial* confirmada por este Tribunal, el foro primario indicó que restaba dilucidar la reclamación de daños pendiente y la adjudicación final del caso. Por consiguiente, la determinación sobre la procedencia del pago de daños por las rentas dejadas de percibir, que son pagadas por los subarrendadores de PRT, la hará el foro recurrido al dilucidar, en su momento, tal asunto.

Además, HQ 103 sugiere que la solicitud del remedio provisional se gestionó después de emitida una sentencia, razón por la cual no prestó fianza. Sin embargo, en la *Sentencia Sumaria Parcial*, no se emitió pronunciamiento alguno sobre los daños reclamados en la reclamación de autos. Lo único que se determinó allí fue la resolución del contrato en cuestión.

En vista de lo anterior, al analizar con detenimiento los argumentos expuestos por el peticionario, a tenor con los criterios para determinar la expedición del auto de *certiorari* delineados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, resolvemos que no procede nuestra intervención con la determinación recurrida. El peticionario no demostró arbitrariedad o error del foro primario en el dictamen recurrido, o que este se

excediera en el ejercicio de su discreción. Por lo tanto, procede denegar el auto de *certiorari* solicitado.

IV.

En atención a los fundamentos antes expresados, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Notifíquese inmediatamente.

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