

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ATANACIO SERRANO
PICÓN Representado por
su apoderado Jorge
Roberto López González

Peticionaria

v.

JASMEN SANTIAGO
AGUILAR

Recurrida

KLCE202101115

Certiorari

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de ARECIBO

Caso Núm.:
AR2021CV00963

Sobre:
Desahucio en Precario

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2021.

El Sr. Atanacio Serrano Picón, representado por su apoderado el Sr. Jorge Roberto López González (el peticionario) comparece ante nos mediante recurso de *Certiorari* sometido el 14 de septiembre de 2021, así como la *Solicitud de orden provisional en auxilio de jurisdicción*. En dicho recurso de *Certiorari*, nos solicita que revisemos y revoquemos la *Resolución* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (TPI), con fecha del 9 de septiembre del año en curso. Mediante el recurrido dictamen, el foro primario ordenó la conversión y continuación de los procedimientos sumarios del caso de desahucio de epígrafe por la vía ordinaria. Además, aceptó la *Contestación a la Demanda* presentada por Jasmen Santiago Aguilar (parte recurrida) y autorizó la *Reconvención* instada por esta en el pleito, así como una *Demanda contra Tercero*.

Evaluated el expediente ante nuestra consideración, conforme autoriza la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B) (5), prescindimos de la comparecencia de la parte

recurrída. Así dispuesto, resolvemos denegar la expedición del recurso de *certiorari*, así como declarar **No Ha Lugar** la *Solicitud de Orden Provisional en Auxilio de Jurisdicción* presentada juntamente con el recurso de autos.

I

Según surge del expediente el 20 de julio de 2021 el peticionario instó una *Demanda* de Desahucio en precario contra la parte recurrída. En esta, alegó que la recurrída entró en posesión ilegítima del inmueble objeto de la acción sin ostentar título legal o relación jurídica alguna con el dueño y titular del inmueble que justifique su presencia en este.

Conforme arroja la *Minuta* de la primera audiencia de desahucio celebrada el 24 de agosto del año en curso, el Tribunal preguntó a los abogados si habían tenido oportunidad de dialogar, a lo que la representación legal de la parte recurrída contestó en la negativa. Asimismo, informó al Tribunal que había examinado unos documentos y entendía que el caso podía convertirse a uno de naturaleza ordinaria. La representación del peticionario se opuso a este planteamiento, manifestando que no hay elemento alguno que justifique la postergación del caso y que lo planteado por la parte recurrída era irrelevante en la etapa de los procedimientos. Concedido un turno posterior para que los abogados dialogaran, la representación legal del peticionario manifestó su interés de desfilas prueba y así demostrar que es este el dueño de la propiedad inmueble en controversia. Los abogados de la recurrída, por su parte, solicitaron un término para presentar sus planteamientos por escrito. Tal petición fue concedida, concediéndose hasta el 27 de agosto de 2021 para presentar por escrito la solicitud de conversión de los procedimientos. Asimismo, se le concedió al peticionario un término para replicar dicho escrito. También, se señaló la vista de desahucio para el día 9 de septiembre de 2021.

El 27 de agosto de 2021, la parte recurrida sometió una *Contestación a Demanda, Reconvención, Demanda contra Terceros y Acumulación de Parte Indispensable*. En esta, admite que el peticionario es cotitular registral de la propiedad inmueble descrita en el párrafo 3 de la *Demanda*. No obstante, afirmativamente señala que la *Certificación Registral* de la propiedad que acompaña la demanda, debe ser actualizada por razón del fallecimiento del otro cotitular, el Sr. Eligio Serrano Picón (señor Eligio). De igual forma, manifestó que es poseedora con su esposo, el Sr. José A. Mojica Alberro, de la propiedad en cuestión y que así lo hace en concepto de dueña, de forma pública y pacíficamente. Más aún, sostuvo que ambos son edificadores de buena fe. Igualmente, de forma afirmativa, manifestó que, el Sr. Héctor Serrano Ruiz (señor Serrano), es cotitular por herencia de la propiedad en controversia como nieto del fallecido cotitular, el señor Eligio. Indicaron que el señor Serrano compareció como dueño-vendedor en un documento titulado *Contrato Entre Partes* y vendió la propiedad a estos recibiendo un pago de \$20,000.00.

Asimismo, en su escrito, la recurrida sostuvo que una vez adquirió la propiedad y entró en su posesión, ha invertido juntamente con su esposo alrededor de unos veinte mil dólares (\$20,000.00) en concepto de mejoras; convirtiéndose en edificadores o constructores de buena fe con todas las implicaciones, derechos y consecuencias que ello tiene conforme nuestro ordenamiento jurídico.

De otra parte, la recurrida sometió una reconvención contra el peticionario por enriquecimiento injusto sobre las mejoras extraordinarias que han realizado a la propiedad. Además, y como terceros demandados, incluyó al señor Serrano, quien les vendió la propiedad, y al Lcdo. Juan Maldonado Torres, quien brindó la orientación legal que conllevó la firma del *Contrato Entre Partes*. Contra estos reclamó en concepto de angustias mentales, daños emocionales, pérdida de sueño, ansiedad y estrés una

cantidad no menor de \$50,000.00. Por último, incluyó como reconviniendo y demandante contra tercero al Sr. José A. Mojica Alberro, su esposo, por ser parte indispensable.

Además de lo antes consignado, el 27 de agosto de 2021, la recurrida sometió también una *Moción en Cumplimiento de Orden, Solicitando la Desestimación, o, en la Alternativa, Solicitando la Conversión de Proceso sumario a Ordinario, o en la Alternativa que Deje en Suspense Juicio en sus Méritos por la Vigencia de la Circular #16 Año 2020-2021*. Sostuvo nuevamente ser dueña de la propiedad descrita en la *Demanda*, la cual, según explicó en su *Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda contra Terceros* adquirió de buena fe. Así pues, por los hechos enunciados en el escrito sometido en la misma fecha, solicitó que se desestimara el caso por ser improcedente en derecho. En la alternativa, reiteró la conversión de los procedimientos a uno ordinario en el que se atiende la reconvención y la demanda contra terceros sometida.

Mediante *Orden* del 30 de agosto de 2021, el TPI dejó en suspenso el aceptar la alegación responsiva hasta tanto se atiende la solicitud de desestimación y/o conversión presentada. Por su parte, con fecha del 1 de septiembre de 2021, el peticionario presentó su *Réplica en Oposición a la Conversión de los Procedimientos en uno Ordinario*. En esta, afirmó que el desahucio es un procedimiento especial en virtud del cual se provee para el lanzamiento de quien lo detenta de manera ilegítima, razón por la cual así fue presentado. Manifestó que la recurrida se encontraba de forma ilegal en posesión del bien inmueble, sin título legal que así lo justifique. Además, cuestionó que, por medio de un documento privado, la recurrida intente controvertir la titularidad del inmueble objeto de la acción en abstracción de que, conforme nuestro ordenamiento jurídico, los actos y contratos que tengan por objeto la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles deben constar en documento público. Por ello, refutó que la recurrida no es

poseedora de buena fe, tal cual reclama y señaló que la propia recurrida admitió que éste es cotitular de la propiedad. Por todo lo anterior, se opuso a que los procedimientos en el caso se continuaran por la vía ordinaria.

Atendidas las distintas mociones presentadas por las partes, el 9 de septiembre del año en curso el TPI emitió la *Resolución* recurrida en la que tal cual adelantamos, ordenó la conversión de los procedimientos del caso de uno sumario a uno ordinario; autorizó la *Reconvención* y la *Demanda contra Terceros* que la recurrida presentó, requiriéndole a presentar en tres (3) días los proyectos de emplazamiento de los terceros demandados. Por último, concedió al peticionario el término de veinte (20) días para enmendar la alegación a los fines de incluir al Sr. Eligio Serrano Picón y/o en su defecto, a sus herederos como parte demandante. Inconforme con lo resuelto, el peticionario sometió el recurso de autos en el que único error señaló que se equivocó el TPI:

[...] al suspender la vista de desahucio y ordenar la conversión de los procedimientos a uno ordinario, descansando únicamente en las alegaciones de las partes a través de los escritos presentados por sus abogados y sin escuchar y admitir prueba en el Juicio en su Fondo, conforme a Derecho.

En la misma fecha, y de manera conjunta, el peticionario presentó una *Solicitud de Orden Provisional en Auxilio de Jurisdicción* en la que nos solicita que paralicemos los trámites antes el foro primario hasta tanto se resuelva el recurso de epígrafe. En cuanto a esta solicitud, en virtud de la *Resolución* que hoy emitimos, se declara la misma **No Ha Lugar**. Procedemos, pues, a resolver.

II

-A-

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía a revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones

interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. 800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance, 2020 TSPR 104, 205 DPR ____ (2020). La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *Íd.* De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2014); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.” *Íd.*

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Scotiabank v. ZAF Corp, 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” 800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance, *supra*.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciaros,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.” *Íd.*

De otro lado, el examen de estos autos discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. 800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance, *supra*. Para ello, la Regla 40 de nuestro

Reglamento establece ciertos indicadores a tomar en consideración al evaluar si se debe o no expedir un recurso 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 una 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.

Los criterios previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene “como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación.” Scotiabank v. ZAF Corp., *supra*, págs. 486-487; Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, *supra*.

-B-

Las cortes primarias poseen “poder inherente para vindicar la majestad de la ley y para hacer efectiva su jurisdicción, pronunciamientos y órdenes.” In re Collazo I, 159 DPR 141, 150 (2003), ELA v. Asociación de Auditores, 147 DPR 669, 681 (1999). De esta manera, “[e]l efectivo funcionamiento de nuestro sistema judicial y la rápida disposición de los asuntos litigiosos requieren que los jueces de instancia tengan gran flexibilidad y discreción para lidiar con el diario manejo y tramitación de los asuntos judiciales.” In re Collazo I, *supra*; Pueblo v. Vega Jiménez, 121

DPR 282, 287 (1988). Por tal razón, les ha sido reconocido “poder y autoridad suficiente para conducir los asuntos litigiosos ante su consideración y para aplicar correctivos apropiados en la forma y manera que su buen juicio les indique.” In re Collazo I, supra.

Los jueces de primera instancia “tienen a su alcance múltiples mecanismos procesales para mantener y asegurar el orden en los procedimientos ante su consideración, para hacer cumplir a cabalidad sus funciones.” In re Collazo I, supra; ELA v. Asociación de Auditores, supra. Igualmente, poseen amplia facultad para resolver los procesos que se encuentran ante su consideración. También, están compelidos a actuar activamente en el manejo de los casos. Su objetivo es que se logre una solución **justa**, rápida y económica de los litigios. Vives Vázquez v. ELA, 142 DPR 117 (1996).

Es norma legal, que prevalezca el criterio del juez de la corte primaria si se funda en base razonable y no resulta perjudicial a los derechos sustanciales de una parte. Además, no entraremos o sustituiremos el discernimiento utilizado por el juez que atiende los procesos, salvo, que haya incurrido en perjuicio, parcialidad, error manifiesto o error en el ejercicio de su discreción. Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp., 184 DPR 689, 709 (2012), Lluch v. España Services Sta., 117 DPR 729, 745 (1986).

En cuanto a la discreción, nuestro Tribunal Supremo en repetidas ocasiones ha expresado que esta es el instrumento más poderoso reservado a los jueces en su misión de hacer justicia. Rodríguez v. Pérez, 161 DPR 637 (2004). Esta se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamento en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna.” Pueblo v. Hernández García, 186 DPR 656, 684 (2012), citando a Santa Aponte v. Srio. del Senado, 105 DPR 750, 770 (1977). La discreción, significa tener poder para decidir de

una u otra forma, esto es, para escoger uno o varios cursos de acción. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, en el ámbito judicial, esta no debe hacer abstracción del resto del Derecho. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559 (2009), citando a Pueblo v Ortega Santiago, 125 DPR 203 (1990).

Existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción. Así pues:

[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*, cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. García v. Padró, *supra*, pág. 336.

Como foro apelativo, debemos tener presente el alcance de nuestro rol al intervenir con la discreción judicial. Es norma trillada que un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o un abuso de su discreción. SLG Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

III

Conforme previamente enunciamos, en su único señalamiento de error, el peticionario aduce que incidió el foro recurrido al ordenar que el pleito sumario de desahucio de autos se tramitara por la vía ordinaria en base solamente a las alegaciones escritas y sin permitir que se desfile prueba en el juicio en su fondo, conforme a derecho. Específicamente, señala que fue equivocada la determinación judicial emitida “ante los planteamientos vertidos por las partes” sin que hubiera ocurrido un desfile de prueba. Sostiene que la *Resolución* emitida le priva de su día en corte y de la protección que le brinda la ley de desahucio, obligándole a participar en un litigio extenso y costoso. Además, señala que el dictamen recurrido le priva

de contrainterrogar testigos, ofrecer en evidencia su prueba y examinar la evidencia de la parte contraria.

Ahora, tal cual indicamos, el auto de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que se encuentra delimitada a las instancias y excepciones que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, contiene. Además de lo consignado en la citada norma, a manera de excepción, podemos expedir el auto discrecional del *certiorari* cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; en asuntos sobre privilegios evidenciarios; en casos de anotación de rebeldía, de relaciones de familia o revestidos de interés público; o cuando esperar a una apelación constituya un fracaso a la justicia. Al examinar la expedición del auto discrecional del *certiorari*, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece los indicadores que debemos considerar al evaluar si debemos o no expedir el recurso de *certiorari*.

Evaluada la *Resolución* recurrida, así como el recurso instado por el peticionario, no encontramos ninguna de las instancias contempladas por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos permita expedir el auto solicitado. Tampoco tenemos presente ante nos algunos de los criterios que la Regla 40 que este Tribunal establece.

Contrario a lo que aduce el peticionario, entendemos que el foro primario no abusó de su discreción, ni que la determinación alcanzada tenga el efecto detrimental que este alega. Por tanto, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

IV

En atención a los fundamentos antes enunciados, denegamos la expedición del auto de *certiorari* de epígrafe y declaramos no ha lugar la *Solicitud de orden provisional en auxilio de jurisdicción*.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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