

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

SUCESIÓN DE MANUEL  
ANTONIO GARCÍA ESCOTO  
compuesta por CELÍN  
GARCÍA, MIGUEL ÁNGEL  
GARCÍA Y MANUEL  
ANTONIO GARCÍA

Recurrido

v

ALBI FERNÁNDEZ, ET ALS.

Peticionario

***Certiorari***

Procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Camuy

Sobre: Desahucio  
por falta de pago

Caso Núm.:  
CM2021CV00152

KLCE202101254

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

Rodríguez Casillas, juez ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de noviembre de 2021.

Acude ante nos la Sra. Albi Fernández (en adelante, señora Fernández o peticionaria) mediante el recurso de *certiorari*, para que revoquemos una *Resolución* emitida el 13 de septiembre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Camuy (en adelante, TPI).<sup>1</sup> Allí, se denegó una *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación* presentada por la peticionaria.

Por los fundamentos que explicaremos a continuación, resolvemos denegar la expedición del auto solicitado.

**-I-**

Las circunstancias que iniciaron la controversia ante nuestra consideración se suscitaron el 15 de febrero de 2019, cuando el Sr. Manuel Antonio García Escoto (en adelante, señor García Escoto o causante) convino un contrato verbal con la peticionaria sobre el arrendamiento con opción a compra de una propiedad localizada en Hatillo, P.R., por un canon mensual de quinientos cincuenta dólares

<sup>1</sup> Notificada el 14 de septiembre de 2021.

(\$550.00). Conforme a lo acordado, la señora Fernández pagó el canon de renta directamente al señor García Escoto. Tras el señor García Escoto enfermar, se fue a vivir a Estados Unidos con su hija, la Sra. Celín García (en adelante, señora García). Así, durante el periodo de noviembre de 2019 a febrero de 2020, la peticionaria pagó la renta de la propiedad a la señora García a través de la aplicación móvil *Venmo*.<sup>2</sup>

Posteriormente, el 14 de abril de 2021, la sucesión del señor García Escoto, compuesta por la señora García, el Sr. Renzo Manuel García, el Sr. Miguel Ángel García y el Sr. Manuel Antonio García (en adelante, sucesión García Escoto o recurridos) incoaron una *Demanda* en contra de la señora Fernández sobre desahucio.<sup>3</sup> En ella, alegaron que, tras el señor García Escoto fallecer el 12 de marzo de 2020, la peticionaria dejó de satisfacer el canon de renta. Ante el incumplimiento del contrato convenido con el causante, solicitaron que la peticionaria fuera desalojada de la propiedad.<sup>4</sup>

Por su parte, el 2 de julio de 2021, la peticionaria presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación*.<sup>5</sup> En resumen, arguyó que los recurridos no han acreditado su condición de herederos. Por lo cual, ante la ausencia de una Declaratoria de Herederos, solicitó al TPI que desestimara la *Demanda* en su contra.

El 5 de julio de 2021, la sucesión García Escoto presentó una *R[é]plica a Solicitud de Desestimación*. En lo pertinente, señalaron que, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, no es necesaria la presentación de una Declaratoria de Herederos para instar un pleito sobre desahucio en calidad causahabientes.<sup>6</sup> Para sustentar sus

---

<sup>2</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 9.

<sup>3</sup> El 12 de julio de 2021, la sucesión García Escoto presentó una *Demanda Enmendada Desahucio*. Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 21 – 24. En su demanda enmendada, los recurridos añadieron a su petitorio que el TPI notificara a la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada. Ello, por ser la señora Fernández una persona de 92 años.

<sup>4</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a la pág. 24.

<sup>5</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 13 – 14.

<sup>6</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a la pág. 16.

argumentos, citaron el caso de *Echevarría v. Pérez*, 36 DPR 236 (1927).<sup>7</sup> Incluyeron como anejo el acta de nacimiento del señor García Escoto.

El 7 de septiembre de 2021, la peticionaria presentó una *Contestaci[ó]n a Demanda Enmendada Desahucio y Reconvenci[ó]n*.<sup>8</sup> En síntesis, reiteró los mismos argumentos esbozados en su *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación*. Añadió, que el acreedor hipotecario de la propiedad es una parte indispensable que aún no ha comparecido.

Luego de varios trámites procesales,<sup>9</sup> el 13 de septiembre de 2021, notificada el 14 de septiembre de 2021, el TPI emitió una *Resolución*. En ella, conforme a una Vista sobre el Estado de los Procedimientos celebrada el 31 de agosto de 2021, declaró *No Ha Lugar* la *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación* presentada por la peticionaria.<sup>10</sup>

Inconforme, el 14 de octubre de 2021, la peticionaria presentó ante nos un recurso de *certiorari*, en el que adujo los siguientes señalamientos de errores:

*Erró el TPI al no desestimar la demanda ante la falta de legitimación de los recurridos al no presentar evidencia de que son los herederos declarados del causante dueño de la propiedad objeto de arrendamiento con opción a compra.*

*Erró el TPI al no desestimar la demanda ante la falta de parte indispensable representada por el acreedor hipotecario cuando el pleito gira en torno a una propiedad sujeta a hipoteca revertida con cesión y traspaso incondicional de renta e ingreso al acreedor.*

---

<sup>7</sup> Los recurridos enfatizaron que, en *Echevarría v. Pérez*, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico declaró que en los pleitos sobre desahucio “[...]se puede probar la cualidad de herederos sin necesidad de acudir a la Ley de Procedimientos Legales Especiales. [...]”.

<sup>8</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 28 – 35.

<sup>9</sup> El 18 de agosto de 2021, los recurridos presentaron una *Moción Solicitando que se Determine que el Acreedor Hipotecario no es Parte Indispensable en el Presente Pleito*. Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 38 – 46. Posteriormente, el 13 de septiembre de 2021, la sucesión García Escoto presentó su *Contestación Reconvención*. Véase, Apéndice del *certiorari*, a las págs. 55 – 58.

Por otro lado, el 31 de agosto de 2021, el foro primario celebró una Vista sobre el Estado de los Procedimientos para discutir dos asuntos: (1) la solicitud de desestimación presentada por la peticionaria; y, (2) su argumento sobre la falta de parte indispensable en el pleito considerando que existe una hipoteca gravando la propiedad arrendada.

<sup>10</sup> Véase, Apéndice del *certiorari*, a la pág. 63.

En igual fecha, la peticionaria acompañó en su escrito una solicitud en auxilio de jurisdicción para que se paralizaran los procedimientos ante el TPI y, para que dicho foro se abstuviera de intervenir en el caso hasta tanto recibiera el correspondiente mandato. El 14 de octubre de 2021, dictamos una *Resolución* declarando dicho petitorio de paralización *No Ha Lugar*, y, a su vez, ordenamos a los recurridos a mostrar causa por la cual no debamos expedir el auto de *certiorari* presentado.

El 19 de octubre de 2021, los recurridos presentaron una *Solicitud de Desestimación*. Habiendo comparecido las partes, estamos en posición de resolver.

## -II-

El auto de *certiorari* es un “*un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior*”.<sup>11</sup> En ese sentido, por “*discreción*” se entiende el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción*”.<sup>12</sup>

Así, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que habremos de atender —mediante *certiorari*— las resoluciones y órdenes emitidas por el TPI, a saber:

***[t]odo procedimiento de apelación, certiorari, certificación y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.***

*El 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, 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*

<sup>11</sup> *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337 – 338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

<sup>12</sup> *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

*la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.*

*Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.<sup>13</sup>*

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia nuestra facultad discrecional —de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante *certiorari*— nuestros oficios se encuentran enmarcados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,<sup>14</sup> que dispone los criterios para determinar la procedencia de la expedición del auto 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 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.*

Siendo la característica distintiva para la expedición del *certiorari* la discreción conferida al tribunal revisor, se ha dispuesto que:

*[d]e ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.<sup>15</sup>*

De manera que, si la actuación del TPI no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes,

<sup>13</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Énfasis nuestro.

<sup>14</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>15</sup> *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, a la pág. 338; *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso.<sup>16</sup>

Por último, cabe señalar que es norma reiterada en nuestro ordenamiento, que la denegatoria de un recurso de *certiorari* no tiene el efecto de prejuzgar los méritos de una reclamación, por lo que las partes pueden acudir ante este foro mediante un recurso de apelación una vez se dicte una sentencia final.<sup>17</sup>

### -III-

Al examinar la *Resolución* recurrida, concluimos que el TPI actuó razonablemente al declarar sin lugar la *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación* presentada por la peticionaria.

En su día, conforme al derecho aplicable, el TPI celebrará una vista evidenciaria para acreditar el carácter de los herederos y el derecho que alegan tener sobre la propiedad del señor García Escoto.<sup>18</sup>

Por lo tanto, no nos parece irrazonable que el TPI permita la continuación de los procesos, y, posteriormente, a través de un descubrimiento de prueba proceda a dilucidar aquellas cuestiones de credibilidad sobre la legitimación activa de los causahabientes.

Por otro lado, puntualizamos que, de acuerdo con la Ley Núm. 142 del año 2011 —la cual enmendó el Artículo 623 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933— se requiere que en los procedimientos de desahucio contra personas de edad avanzada se notifique del pleito instado a la Oficina del Procurador de las

---

<sup>16</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 – 435 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

<sup>17</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

<sup>18</sup> En *Echevarría v. Pérez*, *supra*, el Sr. Bautista Echevarría instó una demanda sobre desahucio por precario contra María Brígida Torres, a Juan Pérez Torres y a María Pérez López, Carmen Pérez López, Leocadio Pérez López y Luisa Pérez López, alegando ser dueño de una finca que dichas personas estaban ocupando precariamente, sin pagar un canon de renta. En ese sentido, el Tribunal Supremo concluyó que en un pleito sobre desahucio “[...]se puede probar la cualidad de herederos sin necesidad de acudir a la Ley de Procedimientos Legales Especiales. [...]”. Ello, ante el hecho de que, específicamente en los pleitos de desahucio, los herederos tienen un título aparente que puede quedar rebatido o probado con declaraciones testificales en un juicio.

Personas de Edad Avanzada para que comparezcan.<sup>19</sup> Por lo cual, ante los hechos del presente caso, queda manifiesto que el TPI deberá proceder conforme a tal mandato.<sup>20</sup>

Ante ello, no encontramos algunos de los criterios que dispone la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones para determinar la procedencia de la expedición del auto de *certiorari* solicitado por la peticionaria.<sup>21</sup> En consecuencia, resolvemos no ejercer nuestra discreción. Por lo que no variaremos la *Resolución* recurrida.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, **se deniega la expedición del auto de *certiorari*** solicitado.

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

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

---

<sup>19</sup> En específico, el Artículo 623 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, 32 LPRA sec. 2824, dispone sobre el pleito de desahucio como sigue:

[...]

*Se dispone, además, que si en dicha vista queda demostrado que el mandamiento es contra una persona de edad avanzada o una persona con impedimento, el tribunal ordenará la notificación a la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada o la Oficina del Procurador de Personas con Impedimentos [...].*

*Además, rendirán un informe al tribunal, en el término improrrogable de treinta (30), días sobre las ayudas a que la persona tenga derecho, y cuáles se habrán de proveer.*

<sup>20</sup> La peticionaria en este caso tiene 92 años. Además, los recurridos, en su *Demanda Enmendada* solicitaron al TPI que se notificara a la agencia correspondiente sobre la *Demanda* presentada en contra de la peticionaria. Sin embargo, no surge de la *Minuta* de la Vista Sobre el Estado de los Procedimientos celebrada el 29 de agosto de 2021 que el foro primario haya adjudicado sobre tal asunto. Véase, Apéndice de la *Solicitud de Desestimación*, Ajeno I.

<sup>21</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.