

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

Recurridos

v

ALBI FERNÁNDEZ Y JORGE
FERNÁNDEZ

Demandados

ALBI FERNÁNDEZ

Peticionaria

Certiorari
Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Camuy

Caso Núm.:
CM2021CV00152

Sobre:

Desahucio por
Falta de Pago

KLCE202101430

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

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2021.

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 29 de noviembre de 2021, comparece nuevamente,¹ la Sra. Albi Fernández (en adelante, la peticionaria o la señora Fernández). Nos solicita que revoquemos una *Resolución* dictada el 21 de octubre de 2021 y notificada el 29 de octubre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Camuy. Por medio del dictamen recurrido, el TPI declaró *No Ha Lugar* una solicitud para convertir un desahucio sumario a un procedimiento ordinario.

La peticionaria acompañó la presentación del recurso de epígrafe con una *Solicitud Urgente de Remedio en Auxilio de Jurisdicción*, en la cual nos requirió paralizar los procedimientos

¹ Recientemente, este Panel atendió otro recurso de *certiorari* presentado por la peticionaria en el caso de epígrafe (KLCE202101254). El 10 de noviembre de 2021, dictamos una *Resolución* en la cual denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

ante el foro primario. El 30 de noviembre de 2021, dictamos una *Resolución* en la cual denegamos la aludida *Solicitud Urgente* de paralización. Asimismo, le concedimos a los miembros de la Sucesión del Sr. Manuel Antonio García Escoto, compuesta por la Sra. Celín García, el Sr. Renzo Manuel García, el Sr. Miguel Ángel García y el Sr. Manuel Antonio García (en adelante, los recurridos) un término a vencer el jueves, 2 de diciembre de 2021, para exponer su postura en torno al recurso de *certiorari* de epígrafe. El 2 de diciembre de 2021, los recurridos interpusieron un *Alegato de la Parte Recurrida*.

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

I.

El 14 de abril de 2021, los recurridos incoaron una *Demanda* sobre desahucio y cobro de cánones de arrendamiento en contra de la señora Fernández y su hijo, el Sr. Jorge Fernández. En síntesis, los recurridos alegaron que, luego de fallecer el señor García Escoto el 12 de marzo de 2020, la peticionaria dejó de satisfacer el canon de renta mensual de \$550.00 de un contrato de arrendamiento verbal suscrito entre el causante y la peticionaria en el mes de diciembre. En específico, los recurridos adujeron que, a partir de marzo de 2020, la peticionaria dejó de pagar el pago mensual acordado, por lo cual, al momento de presentarse la *Demanda* de autos, la deuda ascendía a \$6,500.00. Lo anterior, a pesar de múltiples intentos para que se pagara la deuda. En vista del incumplimiento reiterado de la peticionaria, los recurridos reclamaron que el TPI ordenara el pago de la suma adeudada y el desalojo de la propiedad inmueble.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 2 de julio de 2021, la peticionaria incoó una *Moción Urgente en Solicitud de Desestimación*. De entrada, adujo que los recurridos no acreditaron

fehacientemente el título que sobre el inmueble ostentaba el causante. Añadió que los recurridos tampoco demostraron ser los herederos del señor García Escoto y, por lo tanto, que tienen legitimación activa para incoar el pleito de autos. Al no poder acreditar el título y la legitimidad para entablar el pleito, la peticionaria planteó que procedía la desestimación de la *Demanda* instada en su contra.

El 5 de julio de 2021, los recurridos interpusieron una *R[é]plica a Solicitud de Desestimación*. En lo pertinente, arguyeron que nuestro ordenamiento jurídico no exige la presentación de una declaratoria de herederos para presentar un pleito de desahucio en precario, en calidad de causahabientes.

Subsecuentemente, el 12 de julio de 2021, los recurridos instaron una *Demanda Enmendada Desahucio* en la cual eliminaron la reclamación de cánones dejados de percibir y al Sr. Jorge Fernández como codemandado. Más importante aún, solicitaron que la Secretaria del TPI le notificara el caso de epígrafe a la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada y le ordenara rendir un *Informe*, en un término improrrogable de treinta (30) días, en cuanto a las ayudas a las que la peticionaria tenga derecho, y cuáles se habrán de proveerle. Ello así, por ser la peticionaria una persona de noventa y un (91) años de edad. El 13 de julio de 2021, notificada el 16 de julio de 2021, el foro recurrido dictó una *Orden* en la que autorizó la presentación de la *Demanda Enmendada*.

Luego de varios tramites procesales, el 7 de septiembre de 2021, la peticionaria instó una *Contestación a Demanda Enmendada Desahucio y Reconvención*. Además de reiterar la falta de acreditación de legitimidad de los recurridos para entablar el pleito, la peticionaria alegó la existencia de un documento privado² suscrito

² Resulta imprescindible destacar que dicho documento no ha sido autenticado y no es de naturaleza testamentaria.

por el causante del cual se desprende que el contrato entre las partes era un arrendamiento con opción a compra, y que los cánones de arrendamiento pagados por la peticionaria serían abonados al precio de compraventa o le serían devueltos de no concretarse la compraventa. Sostuvo que tenía un derecho de retención de la posesión del inmueble hasta que fuera desalojada únicamente por el acreedor hipotecario, quien no había comparecido al pleito, o le reembolsaran los gastos incurridos. En la *Reconvención*, reclamó el pago de \$15,000.00, por concepto del reembolso de arreglos a la propiedad inmueble, renta, pagos de agua, luz, Cable TV y mantenimiento de patio, a tenor con lo establecido en el documento antes aludido.

Posteriormente, el 13 de septiembre de 2021, notificada el 14 de septiembre de 2021, el TPI dictó una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación interpuesta por la peticionaria. Inconforme con el resultado, el 14 de octubre de 2021, la peticionaria presentó un recurso de *certiorari* ante este foro apelativo (KLCE2021001254). Mediante una *Resolución* dictada el 10 de noviembre de 2021 y notificada el 15 de noviembre de 2021, este Panel denegó la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Mientras tanto, el 13 de septiembre de 2021, los recurridos instaron una *Contestación Reconvención*. En esencia, negaron la existencia de un contrato de arrendamiento con opción a compra entre el causante y la peticionaria. Asimismo, negaron que se le hicieran reparaciones a la propiedad o la existencia de un documento válido que permitiera que, luego de la muerte del causante, este disponga de bienes y créditos que le pertenecieron en vida.

En igual fecha, 13 de septiembre de 2021, la peticionaria interpuso una *Moción Urgente Solicitando (sic) que se Convierta Trámite Sumario a Ordinario*. En síntesis, solicitó que el foro *a quo*

convirtiera el pleito sumario de desahucio en uno ordinario de incumplimiento de contrato, en atención a las alegaciones contenidas en su *Contestación a Demanda Enmendada Desahucio y Reconvención*. El 21 de octubre de 2021, notificada el 29 de octubre de 2021, el TPI dictó una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de conversión del pleito a uno ordinario.

No conteste con la anterior determinación, el 29 de noviembre de 2021, la peticionaria interpuso el recurso de *certiorari* en el cual señaló que el TPI cometió el siguiente error:

Abusó de su discreción el TPI al no convertir el pleito de uno sumario de desahucio a uno ordinario ante el incumplimiento de contrato y daños reclamados por la peticionaria mediante reconvención compulsoria a los demandantes, a quienes reclama una deuda de sobre \$12 mil.

En igual fecha, la peticionaria instó una *Solicitud Urgente de Remedio en Auxilio de Jurisdicción*. Por su parte, el 30 de noviembre de 2021, los recurridos incoaron una *Urgente Solicitud Desestimación de Petición de Auxilio de Jurisdicción por Incumplimiento con Reglamento del Tribunal*.

El 30 de noviembre de 2021, dictamos una *Resolución* en la cual declaramos *No Ha Lugar* la solicitud urgente en auxilio de nuestra jurisdicción. A su vez, le concedimos a los recurridos un término a vencer el jueves, 2 de diciembre de 2021 para expresarse en torno al recurso de epígrafe. El 2 de diciembre de 2021, los recurridos incoaron un *Alegato de la Parte Recurrída*.

Con el beneficio de los escritos de las partes, procedemos a exponer la doctrina jurídica aplicable a la controversia planteada.

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 D PR 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.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado 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); *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

...[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, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

C.

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente la posesión del inmueble cuando el arrendamiento se acaba debido a la concurrencia de alguna de las causas de extinción. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018), citando a M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, 3ra. ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1997, T XX, Vol. 1-A, pág. 470. El desahucio puede solicitarse en un procedimiento ordinario o en un procedimiento sumario. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra.

El desahucio sumario está reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec.2821-2838. *Id.* Constituye 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 DPR 733, 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Fernández & Hnos. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956). Esta reglamentación corresponde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho posesorio y de

disfrute se ve interrumpido. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, citando a *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

De conformidad con lo preceptuado en el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños, los usufructuarios o cualquiera otro con derecho a disfrutarla y sus causahabientes. Asimismo, dispone el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA, sec. 2822, que la acción de desahucio procederá contra los inquilinos, colonos, arrendatarios, encargados, porteros o guardas y cualquier otra persona que detente la posesión material de la misma o la disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna. En la acción de desahucio solo puede discutirse el derecho a la posesión de un inmueble. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra. No obstante, el Código de Enjuiciamiento Civil permite, a modo de excepción, acumular la reclamación en cobro de dinero por la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio. Art. 628, Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829.

Ahora bien, de existir un conflicto de título, éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario. *C.R.U.V. v. Román*, supra (Citas omitidas); *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). **Se entiende que existe un conflicto de título solamente si un demandado en desahucio produce prueba que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión, y que tiene un título tan bueno o mejor, que el del demandante.** (Énfasis nuestro). *C.R.U.V. v. Román*, supra, a la pág. 322. Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, supra, a la pág 194. Es decir, para que exista un conflicto de título, el demandado debe oponer un título de dominio sobre la

propiedad que justifique que **no** la ocupa en calidad de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o en calidad de precarista. (Énfasis suplido). *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175-176 (1947).

Habida cuenta de lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que ante la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no es procedente configurar una regla automática. *Turabo LTD. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992). Ello así, toda vez que, dentro del marco procesal sumario de la acción de desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Id.*, citando a *Más et al. v. Borinquen Sugar Co.*, 18 DPR 304, 311-312 (1912).

Con dichos principios en mente, atendemos el recurso ante nuestra consideración.

III.

En su único señalamiento de error aducido en el recurso que nos ocupa, la peticionaria alegó que incidió el foro recurrido al denegar su solicitud para que el pleito sumario de desahucio por falta de pago se tramitara por la vía civil ordinaria. Explicó que logró establecer que procedía la conversión a la vía ordinaria por entender que posee un derecho a permanecer en la propiedad, mientras se dilucida su reclamación por incumplimiento de contrato.

Como asunto medular, recalcamos que constituye norma de derecho reiterada que el TPI tiene discreción, de acuerdo con los hechos específicos de cada caso, para “ordenar la conversión del procedimiento [de desahucio sumario] al juicio ordinario.” *Turabo Ltd. v. Velado Ortiz*, supra. Lo anterior, consiste en un ejercicio de discreción del foro primario en el manejo de un caso.

Asimismo, es norma trillada en nuestra jurisdicción que los tribunales de instancia gozan de amplia discreción para pautar y

conducir la tramitación de los procedimientos ante su consideración. *In re Collazo I*, 159 DPR 141, 150 (2003); *Vives Vázquez u. E.L.A.*, 142 DPR 117, 141-142 (1996); *Molina Avilés v. Supermercado Amigo, Inc.*, 119 DPR 330, 337 (1987). El funcionamiento efectivo de nuestro sistema judicial y la más rápida disposición de los asuntos litigiosos requieren que nuestros jueces de instancia tengan gran flexibilidad y discreción para trabajar con el diario manejo y tramitación de los asuntos judiciales. *In re Collazo I*, supra; *Pueblo v. Vega, Jiménez*, 121 DPR 282, 287 (1988).

Hemos revisado detenidamente el expediente del caso de autos, bajo el crisol del marco jurídico antes expuesto, y no encontramos razón alguna para intervenir con la discreción del TPI y desvirtuar el carácter sumario del procedimiento. La situación, a todas luces precaria de la peticionaria de edad avanzada, amerita la pronta atención del foro primario y la tramitación sumaria de su necesidad de vivienda. Las personas de edad avanzada tienen derecho a “vivir en un ambiente de tranquilidad, respeto y dignidad que satisfaga las necesidades básicas de vivienda, de alimentación, de salud y económicas, con atención a sus condiciones físicas, mentales, sociales, espirituales y emocionales”. Art. 3 de la Ley 121 de 2 de julio de 1986, según enmendada, mejor conocida como la Carta de Derechos de la Persona de Edad Avanzada (en adelante, Ley Núm. 121), 8 LPRA sec. 343. Además, bajo el esquema provisto por la legislación citada, los tribunales tenemos la facultad de “dictar cualquier orden o sentencia conforme a derecho y que sea necesaria para llevar a cabo las disposiciones” de dicho estatuto. Art. 6 de la Ley Núm. 121, 8 LPRA sec. 346.

A tono con lo anterior, resulta imprescindible resaltar que el foro primario notificó del pleito al Procurador de las Personas de Edad Avanzada y le requirió al Departamento de la Familia un estudio de la situación de la peticionaria para identificar las ayudas

que esta tiene derecho a recibir. Por cierto, no pasa por inadvertida la dificultad que confrontaron los recurridos para que el hijo de la peticionaria, el Sr. Jorge Fernández, codemandado en la *Demanda* original, y quien realizaba los pagos de los cánones de arrendamiento, a través del servicio de pagos móviles denominado Venmo, fuera emplazado y compareciera ante el foro primario.

En atención al marco jurídico previamente aludido, entendemos que nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos no es propicia y causaría dilaciones innecesarias. Además, durante la vista en su fondo, el foro primario tiene discreción para formular determinaciones en cuanto a las opciones de vivienda que mejor sirvan las necesidades de una persona de edad avanzada quien en este momento vive sola pese a su edad.

En conclusión, resolvemos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar convertir el trámite sumario a uno ordinario. Por consiguiente, nos abstenemos de intervenir con dicho criterio. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Cónsono con lo anterior, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

IV.

En virtud de los fundamentos antes expuestos, 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. La Juez Méndez Miró disiente con opinión escrita.

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

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

Recurridos

Vs.

ALBI FERNÁNDEZ Y JORGE
FERNÁNDEZ

Demandados

ALBI FERNÁNDEZ

Peticionaria

KLCE202101430

Certiorari
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Camuy

Caso Núm.:
CM2021CV00152

Sobre:
Desahucio por
Falta de Pago

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

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZ MÉNDEZ MIRÓ

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2021.

Disiento con respeto. Hubiera expedido el recurso que presentó la Sra. Albi Fernández (doña Albi) quien, además de ser una anciana, enfrenta la posibilidad inminente de quedarse sin hogar en plena Navidad.

No veo cómo validar la postura del TPI de mantener el procedimiento como uno sumario y apresurar para la semana que viene la celebración de un juicio en los méritos, vela por los mejores intereses de doña Albi quien, sin duda, está en una de las situaciones de vulnerabilidad más grave que puede enfrentar una persona.

Este Tribunal debió intervenir para corregir al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Camuy (TPI), y exigirle que aplique los criterios que corresponden a los hechos de este caso.

Como se sabe, la conversión de un pleito sumario de desahucio a uno ordinario descansa en la discreción del TPI.³ Más, su ejercicio no es infalible. La jurisprudencia que aplica establece la necesidad de considerar otros factores, como ciertos intereses sociales, ante los cuales puede ceder el interés propietario.⁴

La conversión no puede proceder de forma automática, claro. No obstante, existen casos cuyas circunstancias requieren de un juicio ordinario.⁵ Este es el caso. El TPI se enfrenta a un litigio que presenta asuntos contractuales complejos que se tienen que dilucidar entre la Sucesión y doña Albi. Sin ello, no veo cómo se puede determinar la procedencia del desahucio o la devolución de los pagos emitidos.⁶

Tampoco sé cómo se pretende dilucidar este asunto sin que tan siquiera, al día de hoy, haya comparecido el Procurador de Personas de Edad Avanzada. A pesar de que el TPI le citó para que acuda a la vista en su fondo la semana que viene, es poco probable que, aun si comparece, esté preparado –en lo que sería su primera comparecencia– para brindar en el acto opciones de

³ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

⁴ Por tal razón, se le permite a las personas sujetas a un procedimiento de desahucio presentar alegaciones o defensas afirmativas relacionadas a dicha causa de acción. Véanse, *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657, 662-665 (1998); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-246 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 747-748 (1987).

⁵ Como, por ejemplo, "si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble, [t]al conflicto, hemos resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo [ordinario] correspondiente". *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321-322 (1971). (Énfasis suplido).

⁶ A ello se añade que, en su Resolución del 10 de noviembre de 2021, un panel hermano de este Tribunal aludió a los planteamientos que presentó doña Albi sobre una posible falta de legitimación activa de los miembros de la Sucesión. Véase, KLCE202101254. Allí, correctamente, el panel hermano estableció que el TPI podría dilucidar esta y otras controversias mediante la celebración de una vista evidenciaria. Las controversias pendientes y su complejidad incidirán en el resultado del caso por lo que lo más propicio es la conversión del pleito a uno ordinario.

vivienda reales para doña Albi. En la práctica, esto no ocurre. Más bien, el proceso es lento, y quien carga la peor parte de las limitaciones de recursos del Estado es doña Albi. Se suma a mi incomodidad el hecho que doña Albi tiene probabilidad de prevalecer en los méritos.

En fin, si bien el TPI tiene discreción para convertir un procedimiento sumario a uno ordinario, en este caso, se equivocó. Todavía tiene tiempo para aplicar el derecho y corregir el rumbo.

Gina R. Méndez Miró
Juez de Apelaciones