

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL
OATA2022-102

AUTORIDAD DE LOS
PUERTOS DE PUERTO
RICO

PETICIONARIA

v.

CARIBBEAN AIRPORT
FACILITIES, INC.

RECURRIDA

FIRSTBANK PUERTO
RICO

INTERVENTORA

KLCE202101257

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.
CA2021CV02179,
consolidado con
CA2021CV02180

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Marrero Guerrero¹.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2022.

La Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (en adelante la Autoridad o peticionaria) nos solicita que revoquemos dos órdenes dictadas y notificadas el 14 de septiembre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante TPI). Mediante la primera de estas, el foro recurrido convirtió el procedimiento de desahucio sumario incoado por la Autoridad en contra de Caribbean Airports Facilities, Inc. (en adelante Caribbean) a uno ordinario. En la segunda, el TPI autorizó una solicitud de intervención presentada por el acreedor hipotecario de Caribbean, FirstBank Puerto Rico (en adelante FirstBank).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* solicitado, confirmamos la orden que

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2022-102 emitida el 5 de mayo de 2022, se designó al Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero en sustitución de la Hon. Eileen J. Barresi Ramos.

convirtió el procedimiento sumario de desahucio en uno ordinario, y revocamos la orden recurrida que acogió la solicitud de intervención.

-I-

El 20 de agosto de 2021, la Autoridad presentó dos demandas de desahucio en pleitos separados contra Caribbean. En la primera se indicó que, allá para el 24 de octubre de 1988, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual se le concedió a Caribbean el derecho a desarrollar un predio ubicado en el Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín y hacer uso exclusivo de las facilidades desarrolladas durante los primeros diez (10) años del arrendamiento.² El arrendamiento se pactó por un término de veinticinco (25) años, contados a partir de los treinta (30) días de haberse terminado la construcción de las facilidades o a partir del 1 de septiembre de 1988, lo que ocurriera primero.³ Las partes también acordaron dos (2) extensiones al término del contrato de cinco (5) años cada una, a opción de Caribbean. Según alegó la Autoridad, la extensión del contrato no era automática, sino que debía ser negociada entre las partes de acuerdo con las tarifas de la Autoridad que aplicaran al momento. Asimismo, era necesario que Caribbean notificara su intención de ejercitar la opción de la extensión al menos treinta (30) días antes de que finalizara el plazo original de veinticinco (25) años.

No obstante, la Autoridad aseveró en la demanda que las partes nunca renovaron el contrato, por lo que el término del arrendamiento venció por sus propios términos el 1 de septiembre de 2013. En respuesta al vencimiento del contrato, el 21 de enero de 2021 la Autoridad cursó una carta a Caribbean en la cual le

² Véase apéndice del *Certiorari*, p. 10

³ Estamos conscientes de que esta fecha es anterior a la otorgación del contrato. No obstante, la reproducimos en esta reseña por así surgir textualmente del referido contrato.

concedió hasta el 31 de ese mes para que desalojara los terrenos de su propiedad.⁴ Así pues, ante la negativa de Caribbean de abandonar la misma voluntariamente, la Autoridad suplicó al TPI que ordenara su lanzamiento.

En la segunda demanda, la Autoridad alegó que el 4 de enero de 1994 las partes suscribieron una llamada ‘enmienda’ al contrato de arrendamiento que, aunque bajo los mismos términos y condiciones, se trató de un contrato distinto e independiente del contrato original de 1988. En virtud de esta, se añadió al arrendamiento un terreno adicional para que Caribbean desarrollara facilidades de hangares y terminales de carga, entre otras. Así, se pactó su duración por un término de veinticinco (25) años contados a partir de los treinta (30) días de haberse terminado la construcción de las facilidades o a partir del 1 de junio de 1995, lo que ocurriera primero. Asimismo, se acordaron dos (2) extensiones al término del contrato de cinco (5) años cada una, a opción de Caribbean.⁵

En cuanto a las extensiones previstas en este contrato, la Autoridad alegó aquí también que estas no eran automáticas, sino que debían ser negociadas entre las partes de acuerdo con las tarifas de la Autoridad que aplicarían entonces. Igualmente, Caribbean tenía que notificar su intención de ejercitar la opción de la extensión al menos treinta (30) días antes de que finalizara el plazo original de veinticinco (25) años. Nuevamente, la Autoridad aseveró que este contrato de arrendamiento enmendado venció por sus propios términos el 28 de julio de 2019 sin que fuera renovado por las partes, por lo que también le solicitó a Caribbean el desalojo de los terrenos en cuestión en la antes citada carta de 21 de enero de

⁴ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 114.

⁵ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 121.

2021.⁶ También en esta ocasión la Autoridad solicitó al TPI que ordenara el lanzamiento de Caribbean de los predios ocupados, toda vez que se negaban a abandonarlos voluntariamente.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2021 Caribbean solicitó al TPI la consolidación de los dos pleitos iniciados por la Autoridad y la conversión del procedimiento sumario de desahucio a uno ordinario.⁷ En su escrito Caribbean alegó que, contrario a lo indicado por la Autoridad, no existen dos contratos de arrendamiento distintos e independientes, sino un solo contrato de arrendamiento que ha sido enmendado en varias ocasiones. En síntesis, sostuvo que en virtud de la enmienda de 4 de enero de 1994 el término del arrendamiento no había vencido aún, y se mantendría vigente hasta el 28 de julio de 2024, ello sin contar la segunda extensión de cinco (5) años a la que tiene derecho según los términos del contrato original y sus enmiendas.

Según explicó Caribbean, luego de varios trámites legales relacionados al contrato de arrendamiento, el 24 de agosto de 2018 las partes suscribieron un memorando de entendimiento para negociar un acuerdo transaccional y ponerles fin a todas las controversias. Como resultado de estas negociaciones, el 20 de mayo de 2019 las partes suscribieron una hoja de términos (*Settlement Term Sheet*) donde recogieron, de forma preliminar, los términos y condiciones negociados.⁸ El acuerdo final debía proveer, entre otros asuntos, para la preparación de un nuevo contrato de arrendamiento.⁹

Posteriormente, encontrándose las partes en el proceso de negociación del acuerdo transaccional, Caribbean le notificó a la Autoridad por escrito el 26 de junio de 2019 que, en la eventualidad

⁶ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 114.

⁷ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 299.

⁸ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 312.

⁹ *Íd.*

de que el acuerdo transaccional no se perfeccionara, esta estaría ejercitando su derecho a la primera extensión de cinco (5) años.¹⁰ Por lo tanto, Caribbean sostuvo que en el presente caso existía una controversia sobre la vigencia del título en virtud del cual esta poseía los terrenos reclamados por la Autoridad, lo cual hacía necesaria la consolidación de los casos y la conversión del procedimiento sumario de desahucio a uno ordinario.

El 7 de septiembre de 2021 la Autoridad se opuso a la solicitud de Caribbean.¹¹ Sin embargo, antes de que el TPI resolviera los asuntos ante su consideración, el 13 de septiembre de 2021 FirstBank presentó una solicitud de intervención alegando ser un acreedor asegurado de Caribbean en virtud de un contrato de préstamo suscrito el 28 de febrero de 2017. Añadió que el colateral del préstamo incluía, entre otros, un acuerdo de cesión de rentas; la cesión del derecho de Caribbean a recibir créditos de renta por parte de la Autoridad sobre la propiedad arrendada; unas garantías mobiliarias sobre pagarés garantizados por hipotecas sobre el arrendamiento entre Caribbean y la Autoridad, y; una garantía hipotecaria sobre todas las estructuras edificadas por Caribbean en los predios arrendados.¹²

El 14 de septiembre de 2021, la Autoridad se opuso a la solicitud de intervención de FirstBank.¹³ Ese mismo día se celebró una vista argumentativa por videoconferencia. Luego de escuchar a los representantes legales de las partes —incluida FirstBank— el foro primario concluyó que era necesario convertir el procedimiento de desahucio a uno bajo la vía ordinaria. El tribunal explicó que el caso versaba sobre asuntos contractuales complejos, con un historial de múltiples litigios, lo cual demostraba que no se estaba

¹⁰ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 367.

¹¹ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 368.

¹² Véase apéndice del *Certiorari*, p. 407.

¹³ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 490.

ante un procedimiento de desahucio común que pudiera dilucidarse en una vista pautada a solo quince (15) días de haberse presentado la demanda.¹⁴ Por estas razones, culminada la vista argumentativa el tribunal dictó órdenes separadas mediante las cuales acogió las solicitudes de consolidación de los pleitos y de conversión del procedimiento de desahucio a uno ordinario presentadas por Caribbean, y la solicitud de intervención presentada por FirstBank.¹⁵

Inconforme con estas determinaciones, el 14 de octubre de 2021 la Autoridad acudió ante este Tribunal de Apelaciones y señaló los siguientes errores:

- 1. Erró el TPI y abusó de su discreción al declarar con lugar la solicitud de conversión de los procedimientos a la vía ordinaria presentada por CAF, toda vez que dicho mecanismo procesal es incompatible con el proceso de desahucio sumario, sobre todo siendo bienes públicos objeto de la controversia en el caso de epígrafe.**
- 2. Erró el TPI y abusó de su discreción al declarar con lugar la solicitud de intervención de FirstBank en los casos consolidados, toda vez que los planteamientos de FirstBank no fueron debidamente fundamentados en derecho y permitir la intervención provoca la dilación innecesaria del caso.**
- 3. Erró el TPI al violentar la política pública, toda vez que al ordenar la conversión del pleito de desahucio en precario a la vía ordinaria y la intervención de FirstBank, antepuso los intereses de partes privadas sobre el interés público y la protección del erario.**

Habiendo revisado los escritos de la peticionaria y de la parte interventora, así como los documentos que obran en el expediente, nos encontramos en posición de adjudicar los errores señalados. A continuación exponemos las normas de derecho pertinentes.

-II-

-A-

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Medina Nazario*

¹⁴ Véase apéndice del *Certiorari*, p. 500.

¹⁵ Véase apéndice del *Certiorari*, pp. 1-2.

v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723 (2016). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita las instancias en que este foro apelativo habrá de revisar vía *certiorari* las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia. En su parte pertinente, dicha regla dispone que (énfasis suplido):

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

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido entre las materias que, por excepción, podemos revisar, el ejercicio prudente de nuestra facultad revisora requiere que tomemos en consideración los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*. *Feliberty Padró v. Pizarro Rohena*, 147 DPR 834 (1999). Los criterios son los siguientes:

- (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.*

Estos criterios sirven de guía para poder determinar de la forma más sabia y prudente si se justifica nuestra intervención en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008). No obstante, lo anterior no constituye una lista exhaustiva, y ninguno de sus criterios es determinante, por sí solo, al realizar nuestro análisis jurisdiccional. *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324 (2005). De esta enumeración de factores se deduce que este foro apelativo evaluará la corrección de la decisión recurrida así como la etapa del procedimiento en que se presenta el recurso para determinar si es el momento más apropiado para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*.

Finalmente, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. *García Rubiera v. Asociación de Suscripción Conjunta*, 165 DPR 311, 322 (2005).

-B-

Mediante una acción de desahucio se persigue recuperar la posesión de hecho de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario que la detenta sin pagar canon alguno, o cuando concurren causas extintivas del contrato. *Mora Development Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

El Código de Enjuiciamiento Civil, hoy vigente mediante la Ley de Procedimientos Legales Especiales, 32 LPRA secs. 2821-2838, contempla un procedimiento especial de naturaleza sumaria para las acciones de desahucio. En esencia, la acción de desahucio es una acción posesoria, reconocida por su característica rápida y sumaria. La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr de la forma más rápida y económica posible la

reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente posible el elenco de garantías procesales. *Acosta Rodríguez v. Ghigliotti Lagares*, 186 DPR 984 (2012). Ahora bien, siendo la posesión del inmueble lo único que se intenta recobrar mediante la referida acción sumaria, los conflictos de título no pueden dilucidarse en un procedimiento de desahucio. *Íd.* A tono con tal doctrina, si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

Así pues, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones. La decisión de convertir el trámite sumario del procedimiento de desahucio a uno ordinario descansa en la sana discreción del Tribunal. Sin embargo, la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no es una regla automática. A fin de cuentas, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Turabo Limited Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992).

-C-

El mecanismo de la *intervención* constituye un vehículo procesal que faculta la comparecencia de un tercero para someter a la consideración del tribunal una reclamación o defensa en una acción judicial pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada. Su propósito es

balancear el beneficio de la economía procesal que se logra al atender diversos asuntos de manera conjunta, con la necesidad de que los casos concluyan en un tiempo razonable. *IG Builders Corp. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012).

La Regla 21.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 21.1, regula la intervención en un pleito *como cuestión de derecho*. La regla establece que cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito cuando por ley o por las Reglas de Procedimiento Civil se le confiera un derecho incondicional a intervenir, o cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito. Las disposiciones de la Regla 21.1, *supra*, deben interpretarse liberalmente. *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, 111 DPR 767 (1981). Ello no equivale, sin embargo, a sancionar la intervención indiscriminada, ni supone que toda duda deba resolverse a favor de la intervención. *Íd.*

Por su parte, la Regla 21.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 21.2, establece el mecanismo de la intervención *permisible*. Según la regla, cualquier persona podrá intervenir en un pleito cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir, o cuando la reclamación o defensa de la persona solicitante y el pleito principal tengan en común una cuestión de hecho o de derecho. El tribunal posee discreción para considerar si la intervención dilatará indebidamente el pleito o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales.

Sobre el concepto de *discreción*, el mismo se ha definido como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Banco Popular de PR v. Municipio de Aguadilla*, 144 DPR 651 (1997). Su ejercicio, no obstante, no permite actuar de una forma u otra con abstracción del derecho. *Íd.* Por lo tanto, un tribunal no puede, so pretexto de ejercer su

discreción, olvidar ni relegar a un segundo plano, los mandatos de la Ley. *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203 (1990).

De ordinario, los tribunales apelativos no debemos intervenir con el ejercicio de la discreción de los foros de primera instancia a menos que se demuestre que dicho foro abusó de su discreción. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). Esto es, 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. *Lluch v. España Service Station*, 117 DPR 729 (1986). El abuso de la discreción judicial puede manifestarse de varias maneras:

Se incurre en ello, entre otras [...], cuando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Pueblo v. Ortega Santiago, supra.

A los jueces de primera instancia se les reconoce una amplia discreción para, entre otros ámbitos, lidiar con el manejo diario y la tramitación de los asuntos judiciales. *In re Collazo Maldonado*, 159 DPR 141 (2003). Por lo tanto, este Tribunal de Apelaciones solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. *García Rubiera v. Asociación de Suscripción Conjunta*, 165 DPR 311 (2005).

-D-

En nuestro ordenamiento jurídico, un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3371. En virtud de un contrato, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes,

a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3372. Adicionalmente, lo acordado en los contratos sólo surtirá efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, ya sea por su naturaleza, algún pacto o por disposición de la ley. Art. 1209 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3374. A esos fines, un contrato queda perfeccionado por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, el uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3375.

En el caso ante nuestra consideración, nos encontramos ante diferentes controversias que emanan de la contratación entre una parte privada y la Autoridad, una agencia gubernamental. Esta última fue creada en virtud de la Ley Núm. 125-1942, conocida como la *Ley de la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico*. El acápite (f) del artículo 6 de la referida ley dispone que entre las facultades delegadas a la peticionaria se encuentra hacer contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios o convenientes en el ejercicio de cualquiera de sus poderes. Ley Núm. 125-1942, 23 LPRA sec. 336 (f).

A estos efectos, nuestro más alto foro ha dispuesto que la contratación gubernamental está revestida del más alto interés público ya que involucra el uso de bienes y/o fondos públicos. Es por esto por lo que deben aplicarse rigurosamente las normas sobre los contratos y el desembolso de esos fondos para proteger los intereses y el dinero del Pueblo. *CFSE v. Unión de Médicos*, 170 DPR 443 (2007). Dispone la Ley Núm. 18-1975, conocida como la *Ley de Registros de Contratos* que:

(a) *Las entidades gubernamentales y las entidades municipales*

del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin excepción alguna, mantendrán un registro de todos los contratos que otorguen, incluyendo enmiendas a los mismos, y deberán remitir copia de éstos a la Oficina del Contralor dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de otorgamiento del contrato o la enmienda. [...]

(b) El término “entidad gubernamental” incluirá todo departamento, agencia, instrumentalidad, oficinas y todo otro organismo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo a toda corporación pública, sus subsidiarias o cualquier entidad gubernamental que tenga personalidad jurídica propia, creada por ley o que en el futuro pudiere crearse, sin excepción alguna. [...]

(d) El incumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 1 de esta Ley (...) de por sí no será causa para que un Tribunal competente declare la nulidad de cualquier contrato o negocio jurídico legalmente válido. No obstante, ninguna prestación o contraprestación objeto de un contrato podrá exigirse hasta tanto se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 1 de esta Ley. [...] Ley Núm. 18 – 1975, 2 LPRA sec. 97.

Adicionalmente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido claro en cuanto que existen cuatro requisitos a examinarse al momento de determinar si un contrato entre una entidad privada y una agencia o entidad gubernamental es válido, a saber: (1) que el contrato se reduzca a escrito; (2) que se mantenga un registro fiel con miras a establecer su existencia prima facie; (3) que se remita copia a la oficina del Contralor como medio de una doble constancia de su otorgamiento, términos y existencia; (4) y que se acredite la certeza del tiempo, esto es, haber sido realizado y otorgado quince días antes. *CMI Hospital v. Dpto. de Salud*, 171 DPR 313 (2007). Adicionalmente, nuestro más alto foro ha estipulado que el cumplimiento con estos requisitos es de naturaleza restrictiva. *Íd.*

En ese sentido, la Oficina del Contralor de Puerto Rico, en virtud de su facultad para reglamentar, aprobó el Reglamento 33, *Registro de Contratos de la Oficina del Contralor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, del 8 de diciembre de 2020 (en adelante el Reglamento 33). El Art. 8.1 del Reglamento 33 dispone que todo contrato, sin excepción alguna, y toda enmienda, acuerdo, determinación, constancia o acción que los rescinda, tiene que registrarse en el Registro de Contratos. Por su parte, el Art. 9 del Reglamento 33 reitera que el término para registrar los contratos es

de quince (15) días siguientes a la fecha de su otorgamiento. Sobre los datos a registrar, el Art. 8.1 dispone que se deben registrar:

[...]

e. Vigencia - Incluye las fechas de comienzo y terminación del contrato. No se aceptan contratos con renovación automática o vigencia indefinida.

[...]

-E-

A través de un contrato de arrendamiento, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Art. 1433 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 4012. Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay *tácita reconducción*. Art. 1456 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 4063. En este caso, cesarán respecto de la cosa arrendada las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal. Art. 1457 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 4064.

En cuanto al caso ante nuestra consideración, debemos recordar que, para que un contrato con el Estado vincule a las partes, debe constar por escrito, por lo que nuestro Tribunal Supremo ha explicado que:

*La figura de la tácita reconducción no es compatible con las leyes ni con la jurisprudencia que regulan la contratación gubernamental. Cuando opera la tácita reconducción surge un contrato nuevo mediante un acuerdo tácito entre las partes que surge del comportamiento de ambos, el arrendador y el arrendatario. El acuerdo implícito es lo que caracteriza esa obligación. Sin embargo, para que un contrato otorgado con el Estado vincule a las partes, tiene que constar por escrito. Ese requisito de forma es insoslayable en este tipo de contrato. Por lo tanto, un contrato en el que el Estado es parte no puede surgir de un acuerdo tácito ni de las actuaciones de las partes. *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256 (2015).*

-F-

Dispone la Ley Núm. 210-2015, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* en su artículo 54, que una hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea

su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación cuya seguridad fue constituida. También, dispone que las hipotecas inscritas son cargas reales y que son voluntarias, a menos que se pueda constituir una hipoteca legal en virtud de un estatuto. Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6081. Ahora, en cuanto a qué puede ser sujeto a una hipoteca, la referida ley dispone que:

[...]

7. El derecho de arrendamiento inscrito, siempre y cuando el arrendatario esté facultado para enajenar, ceder, subarrendar o hipotecar su derecho. La hipoteca que se constituya sobre el arrendamiento quedará sujeta a la resolución del arrendamiento por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Si la resolución se debe a causas atribuibles a la voluntad del arrendatario, el titular de la hipoteca podrá subrogarse en el lugar y grado del mismo en calidad de cesionario, bien por convenio entre los interesados o por decisión de un tribunal, quien podrá así acordarlo como medida provisional de cautela o en forma definitiva, dentro de los términos del contrato inscrito. En todo caso, el tribunal determinará las alteraciones o modificaciones en la deuda original de acuerdo con la equidad del caso. [...] Art. 59 Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6086

Ahora bien, la validez de esta dependerá de que el arrendamiento sea enajenable y en consecuencia pueda venderse en pública subasta. También, será necesario que el dueño del inmueble consienta a la hipoteca o que, aún sin consentirla expresamente, haya reconocido al arrendatario el derecho a ceder el arrendamiento. Si el arrendatario sólo está facultado para subarrendar, podría entenderse que el arrendamiento no es enajenable y, consecuentemente, no sería hipotecable. Esto porque si la hipoteca fuera ejecutada, habría un cambio de arrendatario y no son hipotecables los arrendamientos que no pueden cederse o subarrendarse. L. Rivera. *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed. rev., San Juan, Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, pág. 518.

-III-

El presente caso involucra un contrato de arrendamiento sobre propiedad pública perteneciente a la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico. En la medida en que la Autoridad ha alegado que

una corporación privada se encuentra haciendo uso de propiedad pública sin que exista un contrato de arrendamiento vigente que la faculte para ello, estamos ante una situación de interés público que justifica nuestra intervención. Adicionalmente, la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración, pues se recurre de una orden que establece las normas procesales que regirán el curso de los procedimientos hasta su culminación.

En su primer señalamiento de error la Autoridad le imputa al Tribunal de Primera Instancia haber abusado de su discreción al ordenar la conversión de la acción de desahucio a un procedimiento ordinario. En su argumentación, la Autoridad insiste en que su acción de desahucio fue presentada al amparo de las disposiciones de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*. Toda vez que el procedimiento de desahucio allí establecido es uno de naturaleza sumaria cuyo único fin es el de recuperar la posesión de la propiedad inmueble mediante el lanzamiento del arrendatario, la Autoridad sostiene que el TPI está impedido de atender, como parte de la presente acción, una controversia de título como la planteada por Caribbean.

Ciertamente, el procedimiento sumario de desahucio previsto en la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*, no admite que se diluciden conflictos de título, puesto que solo existe para permitir a un arrendador recobrar la posesión del bien inmueble. No obstante, lo anterior no significa que, una vez presentada la acción de desahucio, el demandado se encuentre imposibilitado de interponer alguna defensa afirmativa contra la acción, como lo sería la existencia de un contrato de arrendamiento vigente. Esto es, ante semejante cuadro fáctico la normativa pertinente no exige que el procedimiento sumario deba continuar indefectiblemente. Por el contrario, ante esta situación el tribunal debe determinar, en el

ejercicio de su discreción, si la parte demandada ha producido prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante. De ser así, procede la conversión del procedimiento de desahucio al trámite ordinario, y la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones.

En el presente caso, la Autoridad insiste en que los términos de vigencia de los contratos de arrendamiento en cuestión vencieron sin que las partes acordaran su renovación o extensión. De la otra parte, Caribbean sostiene que los contratos —el original y sus enmiendas— aún están vigentes, y que esta le notificó oportunamente a la Autoridad su intención de ejercitar la convenida opción de extensión por cinco (5) años adicionales. El foro *a quo*, luego de escuchar los argumentos de las partes y de revisar la prueba documental adelantada —incluidos los respectivos contratos de arrendamiento—, concluyó que el caso presentaba controversias contractuales de considerable complejidad que requerían ser atendidas con detenimiento, mediante un procedimiento ordinario.¹⁶ Tal proceder, se ubica claramente dentro de los márgenes discrecionales permitidos a los jueces primera instancia para lidiar con la tramitación de los asuntos judiciales ante su consideración.

En su segundo señalamiento de error la Autoridad le imputa al TPI haber abusado de su discreción al acoger la solicitud de intervención de FirstBank. La Autoridad llama nuestra atención al hecho de que FirstBank nunca aportó prueba alguna que sustentara la alegación de que posee un interés o derecho en la propiedad objeto

¹⁶ Véase, *Transcripción de la vista de 14 de septiembre de 2021*, apéndice del *Certiorari*, pág. 629.

del litigio que pudiera afectarse con la disposición final del pleito, o que posee una reclamación que tenga en común con el pleito principal una cuestión de hecho o de derecho.

FirstBank alegó tener derecho a intervenir en esta controversia por ser un acreedor asegurado de Caribbean en virtud de ciertas garantías hipotecarias constituidas, entre otros, sobre el contrato de arrendamiento y las estructuras edificadas por Caribbean en los predios arrendados.

Antes expresamos que el análisis para evaluar la procedencia de una solicitud de intervención consiste en determinar si el promovente, en este caso FirstBank, ostenta un interés en el objeto del litigio que pudiera verse afectado por la disposición final del pleito. Contrario a lo resuelto por el foro *a quo*, concluimos que, FirstBank no posee un interés en la propiedad arrendada susceptible de verse afectado por la disposición final del caso.

El interés que alega poseer FirstBank en el pleito existe en virtud de una garantía hipotecaria constituida sobre el derecho de arrendamiento de Caribbean y las estructuras edificadas en los predios arrendados. No obstante, conforme a lo dispuesto en el Artículo 59 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, la hipoteca que se constituya sobre el arrendamiento quedará sujeta a la resolución de este por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Es decir, que cualquier derecho hipotecario accesorio que pudiera ostentar FirstBank contra Caribbean respecto a los contratos de arrendamiento están sujetos a la resolución por mandato de Ley una vez el arrendamiento deje de existir por causas no atribuibles a Caribbean. Este aspecto, sobre la vigencia o no del contrato de arrendamiento entre Caribbean y la Autoridad, será dirimido por el TPI.

Lo anterior debió compeler al foro primario a darle efectividad al pronunciamiento de nuestro Tribunal Supremo en *Chase*

Manhattan Bank, supra, pág. 770, según el cual, a pesar de que la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, debe interpretarse liberalmente, a la luz de los objetivos que persigue, la liberalización efectuada no equivale, sin embargo, a sancionar la intervención indiscriminada ni a sentar el principio de que toda duda posible debe resolverse a favor de la intervención. Por todo lo anterior, resolvemos que se cometió el error imputado. Procedía que el foro primario denegara la solicitud de intervención de FirstBank, la cual acarrea el potencial de causar una dilación innecesaria en los procedimientos pues en este caso Caribbean y la Autoridad, son las partes llamadas a dirimir la controversia entre ellas.

Finalmente, en su tercer señalamiento de error, la peticionaria sostiene que el Tribunal de Primera Instancia debió anteponer el interés público que persigue la Autoridad por encima de los intereses de una entidad privada. Encontramos esta proposición, no solo inmeritoria, sino contraria a los principios de protección de derechos y libertades individuales que encarnan nuestra democracia liberal. La comparecencia del Estado como parte en un pleito no altera nuestra función judicial de adjudicar las controversias ante nuestra consideración con imparcialidad y apego a las normas de derecho pertinentes, independientemente de la identidad de las partes.

- IV -

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* solicitado, confirmamos la orden que convirtió el procedimiento sumario de desahucio en uno ordinario, y revocamos la orden recurrida que acogió la solicitud de intervención. Devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí dispuesto.

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

La Jueza Cintrón Cintrón disiente en cuanto a la determinación de confirmar la orden que convirtió el procedimiento sumario de desahucio en uno ordinario. Y concurre sin opinión escrita en cuanto a la revocación de la orden recurrida sobre la solicitud de intervención.

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