

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL
TA 2022-001

RÍO HONDO CINEMA
CORPORATION

Recurrido

VS.

FÉLIX PEÑA
FERNÁNDEZ, MAGDA
RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ,
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR PEÑA
Y RODRÍGUEZ

Peticionarios

SUBWAY REALTY LLC;
COMPAÑÍA X

Demandados

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Municipal de
Bayamón

Caso Núm.
BY2021CV00067

SOBRE:

INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO,
COBRO DE DINERO,
DESAHUCIO

KLCE202101366

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Álvarez Esnard y el Juez Hernández Sánchez. ¹

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de febrero de 2022.

Comparecen el señor Félix Peña Fernández, la señora Magda Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Peña-Rodríguez o peticionarios) mediante recurso de *certiorari*. Nos solicitan la revocación de la *Resolución* emitida el 26 de octubre de 2021 y notificada el 27 siguiente. Mediante esta, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) determinó que la causa de acción sobre desahucio se ventilaría a través del procedimiento sumario y que las controversias sobre cobro de dinero e incumplimiento contractual continuarían mediante el trámite ordinario.

¹ Mediante la Orden Administrativa OATA2022-001 del 3 de enero de 2022 se designa al Juez Juan R. Hernández Sánchez en sustitución del Juez Héctor J. Vázquez Santisteban por este haberse acogido al retiro.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida.

I.

El 18 de marzo de 2021, Río Hondo Cinema Corporation (Río Hondo Cinema o recurrido) presentó *Primera demanda enmendada* sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y desahucio sumario en contra de Subway Realty, LLC (Subway) y de los peticionarios.² Mediante esta, alegó que en el año 1995 suscribió un contrato de arrendamiento con Subway sobre un local comercial ubicado en Bayamón, Puerto Rico.³ Sin embargo, señaló que Subway incumplió con sus obligaciones, adeudándole \$42,174.62, razón por la cual dieron por terminado el contrato.⁴

Por otro lado, el recurrido afirmó que, en virtud de un contrato de subarrendamiento, el local objeto del contrato de arrendamiento estaba en posesión de los peticionarios.⁵ En consecuencia, mediante su demanda, el recurrido presentó una causa de acción sobre cobro de dinero en contra de Subway y del matrimonio Peña-Rodríguez.⁶ Asimismo, presentó una acción de desahucio en contra de los peticionarios.⁷ Lo anterior, debido a que al dar por terminado el contrato de arrendamiento con Subway, los subarrendadores no tenían derecho de continuar en posesión del local.⁸

En respuesta, el 17 de mayo de 2021, Subway presentó *Contestación a primera demanda enmendada*, mediante la cual negó la mayoría de las alegaciones del recurrido.⁹ En esa misma fecha, Subway presentó *Demanda contra coparte* en contra de los peticionarios.¹⁰ Sostuvo que el contrato de arrendamiento en

² *Primera demanda enmendada*, págs. 9-17 del apéndice del recurso.

³ *Íd.*, pág. 10.

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*, pág. 14.

⁶ *Íd.*, págs. 11-15.

⁷ *Íd.*, pág. 16.

⁸ *Íd.*

⁹ *Contestación a primera demanda enmendada*, págs. 21-28 del apéndice del recurso.

¹⁰ *Demanda contra co parte*, págs. 29-33 del apéndice del recurso.

controversia fue asumido por el matrimonio Peña-Rodríguez, por lo que eran directamente responsables de los pagos de los cánones de arrendamiento.¹¹

El 15 de octubre de 2021, el matrimonio Peña Rodríguez presentó *Contestación a primera demanda enmendada y reconvencción*.¹² En síntesis, negaron las alegaciones sobre incumplimiento de contrato y, además, presentaron una reconvencción.¹³ Mediante esta, los peticionarios presentaron una reclamación sobre incumplimiento de contrato en contra de Río Hondo Cinema.¹⁴ Específicamente, adujeron que, según el contrato, ante un evento de fuerza mayor estos tenían derecho de diferir los pagos en controversia.¹⁵ Sin embargo, alegaron que el recurrido se había negado a cumplir con dicho acuerdo.¹⁶ En esa misma fecha, el matrimonio Peña-Rodríguez presentó *Contestación a demanda contra coparte*.¹⁷

Luego de varios incidentes procesales, los cuales no son necesarios pormenorizar, el 21 de septiembre de 2021, Río Hondo Cinema presentó *Solicitud de vista de desahucio*.¹⁸ Atendida su solicitud, el 26 de octubre de 2021, notificada el 27 siguiente, el TPI emitió *Notificación*.¹⁹ Mediante esta, dispuso que la causa de acción sobre desahucio podía ser atendida mediante el procedimiento sumario y señaló vista al respecto.²⁰ Sin embargo, determinó que las controversias relacionadas con el cobro de dinero e incumplimiento de contrato debían continuar el trámite ordinario.²¹

¹¹ Íd., pág. 32.

¹² *Contestación a primera demanda enmendada y reconvencción*, págs. 47-58 del apéndice del recurso.

¹³ Íd.

¹⁴ Íd, pág. 56-58.

¹⁵ Íd., pág. 56.

¹⁶ Íd.

¹⁷ *Contestación a demanda contra coparte*, págs. 60-65 del apéndice del recurso.

¹⁸ *Solicitud de vista de desahucio*, 21 de septiembre de 2021, SUMAC.

¹⁹ *Notificación*, págs. 66-67 del apéndice del recurso.

²⁰ Íd.

²¹ Íd.

En desacuerdo, el 1 de noviembre de 2021, los peticionarios presentaron *Urgente moción en solicitud de reconsideración*.²² Alegó que la presentación de alegaciones relacionadas con la improcedencia del desahucio –debido al incumplimiento contractual de Río Hondo Cinema– ameritaban que la causa de acción, incluyendo el desahucio, se ventilara mediante el procedimiento ordinario.²³ El 8 de noviembre de 2021, notificada el 9 siguiente, el TPI la declaró no ha lugar.²⁴

Aun inconforme, el 10 de noviembre de 2021, los peticionarios presentaron el recurso de título y le imputaron al foro primario la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE PROCEDÍA QUE LA CAUSA DE ACCIÓN SOBRE DESAHUCIO PODÍA VENTILARSE A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO SUMARIO, CUANDO LA PRESENTACIÓN DE DEFENSAS AFIRMATIVAS Y UNA RECONVENCIÓN, QUE ESTABLECEN CONTROVERSIAS QUE IMPIDEN QUE SE VENTILE LA CAUSA DE ACCIÓN SUMARIAMENTE.

Junto con su recurso, el matrimonio Peña-Rodríguez presentó una moción en auxilio de jurisdicción en la que solicitó la paralización de los procedimientos ante el TPI. En atención a ello, el 10 de noviembre de 2021, decretamos la paralización de los procedimientos y le concedimos al recurrido quince (15) días para presentar su postura. En cumplimiento, el 29 de noviembre de 2021, Río Hondo Cinema presentó su alegato.

Así, con el beneficio de la comparecencia de las partes, conforme al derecho aplicable, resolvemos.

II.

-A-

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de

²² *Urgente moción en solicitud de reconsideración*, págs. 68-72 del apéndice del recurso.

²³ *Íd.*, pág. 68.

²⁴ *Notificación*, pág. 79 del apéndice del recurso.

derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial esta inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, fija los asuntos aptos para que revisemos resoluciones interlocutorias. La referida regla dispone que:

[e]l 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. *Íd.*

Por otro lado, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B enmarca los criterios que debe evaluar este Tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida Regla establece lo siguiente:

[e]l 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 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335 citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

-B-

El Subtítulo III del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR Ap. secs. 2821-2838, regula el procedimiento para el desahucio. Dicho procedimiento se utiliza para reivindicar, mediante un trámite sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble. *Turabo LTD. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992). La

característica principal de un procedimiento civil sumario es “lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible las garantías procesales”. Íd., pág. 234. Así, por ser la excepción, su aplicación está limitada a situaciones expresas en que la Asamblea Legislativa ha reconocido la necesidad de reparar, en corto tiempo, algún agravio. Íd.

Nuestro ordenamiento jurídico ha mantenido íntegro el carácter sumario de los desahucios, sin embargo, permite la presentación de defensas relacionadas con el desahucio. Íd., pág. 235; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 748 (1987). Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que “la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática”. *Turabo LTD. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, pág. 241. Ello ya que, dentro del marco procesal sumario del desahucio, la discreción judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. Íd. Es decir, una vez planteadas las defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se alegan y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario. Íd., pág. 246. Ahora bien, el Tribunal Supremo también ha puntualizado que **“cuando para resolver un caso el tribunal tiene que pasar juicio sobre varias controversias complejas que no son susceptibles de ventilarse en un procedimiento sumario, procede convertirlo a la vía ordinaria”**. (Énfasis nuestro). *Lemar S.E. v. Vargas Rosado*, 130 DPR 203, 209-210 (1992).

III.

En este caso, los peticionarios nos solicitan la revocación de la *Resolución* mediante la cual el foro primario determinó que la

demanda de desahucio se ventilaría mediante el trámite sumario y que las controversias relacionadas con el incumplimiento contractual y el cobro de dinero se tramitarían mediante el procedimiento ordinario. En su señalamiento de error, el matrimonio Peña-Rodríguez plantea que no procede ventilar la acción de desahucio por la vía sumaria, debido a que estos levantaron defensas afirmativas, incluyendo una reconvencción, que ameritan que el caso se tramite a través de un procedimiento ordinario. Tienen razón.

En primer lugar, como mencionamos, cuando se recurre de una determinación interlocutoria emitida por el foro primario, este Tribunal tiene discreción para expedir el recurso presentado ante su consideración. Conforme a lo anterior, nos corresponde evaluar si la controversia que nos ocupa se encuentra entre las establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra* o sus excepciones. Además, debemos justipreciar si nos concierne ejercer nuestra facultad discrecional al amparo de los criterios enmarcados en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Luego de examinar el expediente y los argumentos esgrimidos por los peticionarios, a la luz de los criterios de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra* y de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, acordamos expedir el auto de *certiorari*, debido a que la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración, evitando un fracaso de la justicia. Veamos.

Según surge de los autos, en su contestación a la demanda los peticionarios plantearon que la falta de pago se debió a que Río Hondo Cinema no cumplió con las disposiciones del contrato de arrendamiento. Específicamente, aducen que el recurrido se negó a aplicar una cláusula de fuerza mayor que permitía diferir los pagos de la renta durante la emergencia de la pandemia de Covid-19. Por

tal razón, presentaron una reconvención sobre incumplimiento de contrato, fundamentada en la doctrina de contrato no cumplido. En definitiva, dichas alegaciones, incluyendo la reconvención, convierten el caso en uno complejo que amerita su conversión al trámite ordinario. Lo contrario podría producir decisiones contradictorias, pues resulta meritorio resolver si, en efecto, hubo incumplimiento de contrato de parte Río Hondo Cinema para determinar si procede el desahucio. Así, contrario a lo resuelto por el TPI, no procede bifurcar los procedimientos en dos, tramitando uno mediante la vía ordinaria y otro mediante la sumaria, sino que, según ha resuelto el Tribunal Supremo, procede convertir el procedimiento de desahucio en uno ordinario. **En consecuencia, resolvemos que la demanda de desahucio, incumplimiento de contrato y cobro de dinero, incluyendo la reconvención, deben ventilarse por la vía ordinaria.**

En consecuencia, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida.

IV.

Por los fundamentos expuestos, *expedimos* el auto de *certiorari*, *revocamos* la *Resolución* recurrida, dejamos sin efecto la orden de paralización y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para que continúe con los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese inmediatamente.

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

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