

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

(1)FATHI ARIF AFANEH
ARAJA A/K/A FATHI
AFANEH, (2) YASIN
ABDELRAHMAN AREF
AFANEH A/K/A YASIN
ABDEL-RAHMAN AREF, (3)
FAKHRI ABDELRAHMAN
ARIF AFANEH, (4)
FATHIEH ABDELRAHMAN
ARIF AFANEH, (5) AMAL
ABDELRAHMAN ARIF
AFANEH, (6) ZAHIA
ABDELRAHMAN AREF
AFANA A/K/A ZAHIA AREF
AFANA Y (7) AYSA ABDEL
RAHMAN AREF AFFANEH
A/K/A AYSA AREF
AFFANEH en su carácter
de herederos y sustitutos
de la demandante original
FATIMEH ABDEL KARIM
AFANEH T/C/P FATIMA
ABDALKARIM HUSSEIN
ALARJA

Peticionarios

v.

ECO-PRODUCTS
MANUFACTURING OF
PUERTO RICO, INC.

Recurridos

KLCE202101479

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Civil núm.:
PO2020CV00155

Sobre: Interdicto
Posesorio e
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón.

Juez Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2022.

Comparece ante este foro apelativo Fathi Arif Afaneh Araja t/c/m Fathi Afaneh; Yasin Abdelrahman Aref Afaneh t/c/c Yasin Abdel-Rahman Aref; Fakhri Abdelrahman Arif Afaneh; Fathieh Abdelrahman Arif Afaneh; Amal Abdelrahman Arif Afaneh; Zahia Abdelrahman Aref Afaneh t/c/c Zahia Aref Afana y Aysa Abdel Rahman Aref Affaneh t/c/c Aysa Aref Affaneh (en adelante la parte

peticionaria) mediante una *Petición de Certiorari* y nos solicita la revisión de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (el TPI), el 12 de octubre de 2021, notificada el 8 de noviembre siguiente. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

I.

El 3 de febrero de 2020 la Sra. Fatimeh Abdel Karim Afaneh t/c/c Fatma Abdalkarim Hussein Alarja, representada por Fathi Arif Afaneh Araja, (en adelante la parte demandante) instó una *Demanda* sobre interdicto posesorio e incumplimiento de contrato contra Eco-Products Manufacturing of Puerto Rico, Inc. (en adelante Eco o la parte recurrida). En la misma alegó que, el 9 de abril de 2015, su hijo, el Sr. Jamal Afaneh Abdel Rahman (en adelante Jamal Afaneh) y Eco suscribieron un *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* sobre una gasolinera localizada en la Calle Villa en el Municipio de Ponce. Señaló que el 12 de octubre de 2019 su hijo se privó de la vida sin que Eco cumpliera con sus obligaciones contractuales. En síntesis, alegó que su hijo ejerció el derecho de opción a compra, por lo cual procede el cumplimiento específico de las obligaciones; y en consecuencia, se le ordene a Eco otorgar la escritura de compraventa del inmueble.

En cuanto a la acción de interdicto posesorio, la parte demandante alegó haber estado en posesión del inmueble de forma pacífica, real y efectiva, continua e interrumpida desde el 2015, hasta que fueron despojados de esta bajo fuerza, es decir, dentro del año precedente a la fecha de la presentación de la demanda. Arguyó que, el 14 de octubre de 2020, Eco visitó el inmueble, colocó cinta

de seguridad impidiendo el acceso, rompió cerraduras, removió cámaras de seguridad y prohibió el acceso de ellos y de sus empleados utilizando para ello un guardia de seguridad. Esto, con el fin de apropiarse de la propiedad, ocuparla y poseerla en contra de su voluntad. Así, le peticionó al TPI emitir un interdicto posesorio contra Eco para restablecer la posesión del bien inmueble y para ordenarle que se abstenga de ejercer actos de dominio.

El 12 de mayo de 2020 el representante legal de la parte demandante presentó una Moción Solicitando Sustitución de Parte y Expedición de Emplazamientos en la que informó que la Sra. Fatimeh Abdel Karim Afaneh falleció el 11 de febrero de 2020, por lo que requirió se autorice la sustitución de parte. Además, incluyó la *Demanda Enmendada* reflejando su sustitución por sus hijos, según constan sus nombres en el epígrafe de este recurso. El foro primario autorizó la sustitución mediante la *Orden* del 13 de mayo de 2020, notificada al día siguiente.

El 15 de mayo de 2020, Eco presentó su *Contestación a Demanda Enmendada* negando los hechos esenciales de la misma. Adujo que fue el Sr. Jamal Afaneh quien se negó a cumplir los compromisos contraídos y los engañó. Además, señaló que ninguno de los demandantes (los aquí peticionarios) llegó a poseer la propiedad o sustituir a la causante en dicha posesión.

El 27 de septiembre de 2020 la parte peticionaria incoó una *Segunda Demanda Enmendada* a los fines de incluir como codemandada a la corporación Los Hermanos Gas Station Corp. Alegaron que “[p]osterior al despojo involuntario de la posesión y contra la voluntad del demandante ECO-PRODUCTS MANUFACTURING OF PUERTO RICO, INC. cedió a título de arrendamiento a LOS HERMANOS GAS STATION CORP. una corporación organizada el 18 de febrero de 2020, el inmueble que

pertenece a la parte demandante.”¹ La misma fue contestada oportunamente por Eco negando las alegaciones esenciales de la demanda. Señaló no haber cedido la propiedad, sino que la arrendó a Los Hermanos Gas Station Corp.²

Así las cosas, el 28 de diciembre de 2020, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* en la que propuso treinta y ocho (38) hechos incontrovertidos.³ Como asuntos en controversia, detalló que eran las causas de acción por incumplimiento contractual e interdicto posesorio. Incluyó como anejos los siguientes documentos: *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* otorgado el 9 de abril de 2015 y apéndices; carta del 12 de septiembre de 2019 dirigida a Eco, suscrita por el Lcdo. Alberto J. Torrado Delgado; cheque de gerente por \$26,891.28 del 11 de septiembre de 2019; comunicación del 20 de septiembre de 2019 enviada a Eco, suscrita por el Lcdo. Alberto J. Torrado Delgado; correo electrónico del 21 de septiembre de 2019; proyecto de la escritura pública sobre compraventa; correo electrónico del 15 de enero de 2020 enviado por el licenciado Torrado Delgado y misiva del 17 de enero de 2020 suscrita por el Lcdo. Juan H. Serrano Cruz en respuesta a dicho correo electrónico.

Eco se opuso y en su escrito aceptó como hechos incontrovertidos los enumerados como: 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 23, 28, 34, y 36 por la parte peticionaria en su petitorio.⁴ Impugnó los hechos no admitidos con la evidencia documental presentada por la parte peticionaria. Asimismo, puntualizó que estaban en controversia los siguientes asuntos: si Jamal Afaneh ejerció el derecho de opción acorde con los términos y condiciones acordados; si este adquirió el título de la propiedad por medio de la

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 84.

² *Íd.*, a la pág. 94.

³ *Íd.*, a las págs. 100-107.

⁴ *Íd.*, a las págs. 320-322.

tradición, y si la parte peticionaria tiene legitimación activa y llenan los requisitos de un interdicto posesorio. Anejó al escrito la Declaración Jurada por el Sr. Luis Rafael Vázquez Rivera, Gerente General de Eco.

Evaludos ambos escritos, el 12 de octubre de 2021, notificada el 8 de noviembre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* recurrida declarando *No Ha Lugar a la Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos. El foro a *quo* formuló veinticuatro (24) determinaciones de hechos sobre los que no existe controversia.⁵ En esencia, el TPI concluyó que, al tenor de los documentos analizados, surgen controversias de hechos sustanciales que impedían resolver el caso sumariamente. Así, el foro razonó que la parte peticionaria no presentó declaración jurada ni evidencia que demostraba fehacientemente y con claridad que Jamal Afaneh hizo el pago necesario para que se entienda ejercida la opción a compra. Sobre este punto, abundó el foro primario que de la Declaración Jurada presentada por Eco surge que Jamal Afaneh se obligó a reembolsarle a la empresa cualquier inversión que se llevara a cabo en el inmueble, por lo que está en controversia si este realizó el pago necesario para ejercer opción acorde con el contrato.

De igual forma, el TPI precisó que está en controversia si era un requisito la constitución del derecho de retracto como condición al ejercicio adecuado de la opción, así como la intención de las partes al respecto. Indicó el foro recurrido que en el contrato las partes acordaron que se constituyera a favor de Eco y sus cesionarios el derecho real de tanteo o de adquisición preferente por un término de diez (10) años, a partir de la fecha en que se adquiriera el título de

⁵ *Íd.*, a las págs. 380-382.

la propiedad. No obstante, la parte peticionaria alegó que Eco le ponía excusas y condiciones no pactadas para otorgar la escritura lo que no fue sustentado por una declaración jurada o prueba admisible. Por su parte, en la Declaración Jurada acompañada por Eco se expuso que el señor Jamal Afaneh fue el que solicitó cambios a las escrituras y se marchó de las oficinas sin firmarlas.

Por último, expresó el TPI que la parte aquí peticionaria no presentó evidencia que sustentara su acción sobre *injunction* posesorio y que “no hay controversia sobre el hecho de que estaba en posesión del inmueble dentro del año precedente de la presentación de la demanda. Tampoco, de que la Sra. Fatimeh, la cual residía en Palestina, se trasladó a Puerto Rico y estuvo en posesión de la propiedad luego de la muerte del Sr. Afaneh.”⁶ Señaló el tribunal primario que Eco declaró que la propiedad estaba abandonada y que no abrió posterior a los temblores de enero de 2020 y que ante ello tomó posesión de la misma.

Además, Eco postuló que, ante el fallecimiento del señor Jamal Afaneh, quedó extinguido el contrato. Respecto a esto, el foro a *quo* aludió al Artículo 15.2 del *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* que dispone que “en caso de muerte o incapacidad física o mental de tres meses consecutivos o más del Arrendatario, este Contrato se entenderá automáticamente terminado.”⁷ Por lo que concluyó que estos no pudieron establecer con claridad su legitimación para solicitar un interdicto posesorio, reclamar la recuperación de la propiedad y que estaban en posesión dentro del año precedente a la presentación de la demanda para ser acreedor de lo solicitado.

⁶ *Íd.*, a la pág. 387.

⁷ *Íd.*

Inconforme con la determinación, la parte peticionaria presentó el recurso que nos ocupa imputándole al foro de primera instancia haber cometido los siguientes errores

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE EXISTÍAN CONTROVERSIAS MATERIALES DE HECHOS SOBRE (A) SOBRE EL HECHO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL AÑO PRECEDENTE A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, (B) REQUERIR LA PRESENCIA FÍSICA DE LA DEMANDANTE COMO CONDICIÓN PARA ESTABLECER EL DERECHO POSESORIO, (C) QUE EL CESE TEMPORERO DE OPERACIONES DEBIDO A LOS TEMBLORES DE ENERO DE 2020 CONSTITUYÓ UN ABANDONO DE LA PROPIEDAD Y (D) CONCLUIR QUE CON EL FALLECIMIENTO DE JAMAL AFANEH SE DIO POR EXTINGUIDO [E]L CONTRATO POR LO CUAL LA PARTE DEMANDANTE NO TENÍA LEGITIMACIÓN PARA RECUPERAR LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESCANSAR EXCLUSIVAMENTE EN UNA DECLARACIÓN JURADA ACOMODATICA PARA DETERMINAR QUE EXISTÍAN CONTROVERSIAS MATERIALES DE HECHOS QUE IMPEDÍAN DETERMINAR QUE EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA TUVO EL EFECTO DE PERFECCIONAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y AL ASÍ HACER[LO] IGNORÓ LOS PROPIOS TÉRMINOS CLAROS Y ESPECÍFICOS DEL CONTRATO DE OPCIÓN Y DEL PROYECTO DE ESCRITURA PRESENTADO POR EL NOTARIO DESIGNADO POR ECO-PRODUCTS.

El 14 de diciembre de 2021 emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte recurrida el término de diez (10) días expresarse. El 22 de diciembre de 2021 Eco presentó una *Solicitud de Prórroga*, y el 10 de enero de 2022 cumplió con lo ordenado mediante un escrito intitulado *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto*.

Advertimos que Los Hermanos Gas Station, Inc. fueron notificados del presente recurso y de la referida Resolución. Así, transcurrido el término concedido, sin que estos presentaran su oposición o solicitaran prórroga, resolveremos sin su posición. Regla 7 del Reglamento de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 7. Por

lo que, nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso de epígrafe.

Analizados los escritos y el expediente apelativo, así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Auto de certiorari

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders at al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 90-92 (2001). Esta discreción, ha sido definida en nuestro ordenamiento jurídico como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. No significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Negrón v. Srio. de Justicia, supra*, pág. 91.

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita nuestra autoridad para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de primera instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La referida regla fija taxativamente los asuntos que podemos atender. Su propósito es agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los tribunales de primera instancia de nuestro país y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. *IG Builders at al. v. BBVAPR, supra*, pág. 336.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de una resolución interlocutoria, debemos acudir a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, que lee como sigue:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*:

- 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.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención. Así pues, es norma reiterada que este foro intermedio 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).

Por su parte, en nuestro ordenamiento jurídico, la 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 uso excesivo de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. De proceder este mecanismo discrecional se aligeraría la tramitación de un caso, **pues el tribunal solo tendría que aplicar el derecho.** *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

Los hechos materiales son los que pueden afectar el resultado de una reclamación, bajo el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, supra. La controversia sobre el hecho material debe ser real. Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, supra, a las págs. 213-214, expresó que: *Una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria.*

Por lo tanto, procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.” *Lugo*

Montalvo v. Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Por el contrario, no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes.⁸

El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, porque si se utiliza de manera inadecuada, puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

Además, la parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 117 DPR 369 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006). Por otro lado, es conocido que “[c]omo regla general, para derrotar [o sostener] una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.” *Ramos Pérez v. Univision P.R., Inc.*, supra, pág. 215.

⁸ Véase, *Rodríguez García v. Universidad Albizu*, 200 DPR 929 (2018); *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, supra; *Abrams Rivera v. ELA y otros*, 178 DPR 914 (2010).

Específicamente, la Regla 36.5 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, establece que: “[l]as declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el(la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido.” Con respecto a la interpretación de este precepto procesal, el Tribunal Supremo ha resuelto que “las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye.” *Ramos Pérez v. Univisión P.R., Inc.*, supra, pág. 216. Más allá de contener hechos específicos sobre los aspectos sustantivos del caso, la declaración debe incluir “hechos que establezcan que el declarante tiene conocimiento personal del asunto declarado.” *Roldán Flores v. Cuebas*, 199 DPR 664, 678 (2018).

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 114, 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). El Tribunal Supremo ha aclarado que el Tribunal de Apelaciones está limitado de la siguiente manera: (1) este solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de instancia—las partes no pueden añadir en apelación documentos que no fueron presentados oportunamente ante el TPI, ni pueden esgrimir teorías nuevas o asuntos que no estuvieron ante la consideración de ese foro; (2) el Tribunal de Apelaciones únicamente puede determinar la existencia de una controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y **si el derecho se aplicó correctamente**—no puede

adjudicar hechos materiales y esenciales en disputa, puesto que esa tarea le corresponde al TPI. *Íd.*, págs. 334-335.

III.

La parte peticionaria alegó que el TPI erró al negarse a resolver el caso sumariamente al razonar que existían controversias de hechos materiales que impedían resolver el caso sumariamente. Expuso que el foro a *quo* concluyó erróneamente que estos no cumplieron con los requisitos para ejercer la acción del interdicto posesorio. Asimismo, señaló que el foro primario actuó incorrectamente al descansar exclusivamente en una declaración jurada suscrita por Eco para determinar hechos controvertidos relativos al perfeccionamiento del contrato de compraventa.

Primeramente y como cuestión de umbral, por tratarse de la denegación de una moción dispositiva, colegimos que el recurso cumple con los criterios de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, antes citada. Sin embargo, examinado al palio de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, concluimos que no procede su expedición debido a que están ausentes los criterios allí dispuestos.

Como indicamos, en el derecho precedente la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, autoriza a los tribunales de primera instancia a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En el caso de autos, el TPI -en su dictamen- concluyó que existían controversias de hechos sustanciales relativas al perfeccionamiento de la opción de compra, así como la subsiguiente otorgación de la escritura de compraventa entre las partes, que impedían resolver las mismas sumariamente. Concurrimos con el Tribunal de Primera Instancia al precisar que está en controversia si era un requisito la constitución del derecho de retracto, como condición al ejercicio adecuado de la opción, así como la intención

de las partes al respecto. Por otro lado, surgen en el caso argumentos contradictorios que involucran elementos de intención y credibilidad que requieren la celebración de una vista evidenciaria donde las partes puedan presentar prueba testifical y documental sobre sus respectivos planteamientos a ser aquilatada por el TPI. Recordemos que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219.

Por su parte, respecto a la causa de acción de interdicto posesorio, concluyó el foro recurrido que la parte peticionaria no pudo establecer con claridad su legitimación para solicitar dicho remedio. Sobre este raciocinio, precisa destacar que la parte demandante-peticionaria faltó en su deber de fundamentar adecuadamente la petición. Esto, ante el hecho de que no acompañó la solicitud con una declaración jurada u otra evidencia que estableciera claramente los actos de posesión que sobre el bien inmueble estos ejercían, ni el momento preciso de estos que justificaran retener o recobrar la tenencia. Recordemos que no se ha refutado la determinación del TPI sobre que la parte peticionaria falló en probar que la Sra. Fatimeh Abdel Karim Afaneh, quien residía en Palestina, se mudó a Puerto Rico y estuvo en posesión del inmueble posterior a la muerte de su hijo.

Asimismo, precisa advertir que el carácter sumario de dicho procedimiento se perdió al continuar el trámite procesal del caso, de manera ordinaria, sin cumplir con los requisitos de los Artículos 692 y 693 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3563 y 3564. En este sentido, el propósito del interdicto posesorio es proveer al poseedor un remedio rápido o eficaz para proteger su posesión, de modo que la ciudadanía no recurra a medios violentos para recobrar

la posesión de determinado bien. *Disdier Pacheco v. García*, 101 DPR 541, 549-550 (1973).

En fin, ante la falta de demostrar la existencia de alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, en especial, que el TPI incurrió en error manifiesto, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con lo resuelto en el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

Notifíquese.

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

La Juez Lebrón Nieves concurre sin opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones