

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

PLAZA INTERNACIONAL
PUERTO RICO, LLC

Recurrido

v.

MIMO'S SALON AND BAR
CORP. d/b/a MIMO'S
SALON AND BAR

Peticionario

NOEL R. SOTOMAYOR;
MARÍA P. VARGAS

Co-demanadados-
Recurridos

KLCE202200137

Certiorari

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Sobre: Desahucio,
Art. 622 del Código
Civil

Caso Núm.:
SJ2021CV07229
(503)

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

Rodríguez Casillas, juez ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2022.

Comparece ante nos Mimos Salon and Bar Corp. d/b/a Mimos Salon and Bar (en adelante, Mimos o peticionario) mediante el presente recurso de *certiorari*, con interés de que revoquemos la Resolución dictada el 20 de enero de 2021¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI). Allí, se declaró no ha lugar la solicitud de conversión de la acción sumaria de desahucio a una ordinaria, instada por la parte peticionaria.

El auto de *certiorari* vino acompañado de una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

Con el propósito de lograr el más justo y eficiente despacho de los procedimientos, prescindimos de solicitar la comparecencia

¹ Notificada al día siguiente.

escrita de la parte recurrida a tenor con la Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones y,² decidimos no expedir el auto de *certiorari* solicitado. Asimismo, declaramos no ha lugar la moción en auxilio. Veamos.

-I-

El 2 de noviembre de 2021, Plaza Internacional Puerto Rico, LLC (en adelante, Plaza Internacional o recurrido) presentó un desahucio sumario por falta de pago contra Mimo's.³ En resumen, se alega que Plaza Internacional y Mimo's suscribieron un Contrato de Arrendamiento el 30 de octubre de 2018 —con un término de vigencia de cinco (5) años— para el arrendamiento de un local comercial de 1,411 pies cuadrados, identificado como “Store 120” en el centro comercial *The Mall of San Juan*. A cambio, Mimo's se obligó a pagar una renta mensual mínima, más una renta porcentual sobre un mínimo de ventas brutas anuales, los gastos de utilidades, los gastos comunes de mantenimiento y el pago de contribuciones, entre otros. Sin embargo, ante el incumplimiento de Mimo's con lo pactado, Plaza Internacional —\$235,729.80 por concepto de los cánones de renta y demás gastos debidos bajo el Contrato de Arrendamiento— solicitó que Mimo's desalojara el local comercial.

El 11 de noviembre de 2021, Mimo's presentó su contestación a la demanda. Aun cuando admitió la existencia del contrato de arrendamiento, negó las imputaciones en su contra. En su defensa, apuntó a la improcedencia del cobro de ciertas partidas aludidas en la demanda. Además, instó una Reconvención por incumplimiento de contrato contra Plaza Internacional. En síntesis, adujo que Plaza Internacional se ha negado a reembolsarle la cuantía de

² 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B)(5).

³ Se incluyeron como codemandados a Noel R. Sotomayor y a María P. Vargas como garantizadores solidarios de las obligaciones contraídos por Mimo's bajo el Contrato de Arrendamiento.

\$300,000.00 por concepto de los gastos de construcción incurridos en la preparación del local arrendado para abrir su negocio.

Para la misma fecha, Mimo's presentó una "*Urgente moción solicitando conversión a trámite ordinario*". Arguyó que existen controversias de hechos que inciden sobre la legalidad, vigencia y exigibilidad del cobro de dinero que se reclama. Particularmente, hizo referencia a las alegaciones sobre incumplimiento de contrato incluidas en la reconvención. De manera que procedía la conversión de la acción sumaria de desahucio a una ordinaria. Plaza Internacional se opuso.

Así las cosas, el TPI dictó el 20 de enero de 2022 la Resolución aquí recurrida. Razonó que los reclamos de incumplimiento que Mimo's levantó contra Plaza Internacional deben ser traídos en una acción independiente. Ello, por ser incompatible con el remedio exclusivo que provee la acción de desahucio al dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar la propiedad ha sido interrumpido. Así, resolvió que no procede la conversión del pleito sumario a uno ordinario.

Inconforme, Mimo's acude ante nos mediante el presente recurso de *certiorari* donde le imputa al TPI la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que las defensas levantadas no están relacionadas al desahucio y negarse a convertir la acción a una ordinaria dada las alegaciones de incumplimiento contractual existentes en el caso y el derecho de retención de la arrendataria como edificante de buena fe.

Mimo's también presentó una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* solicitando la paralización de los procedimientos ante el TPI.

-II-

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de *certiorari* constituye "*un vehículo procesal discrecional que permite*

a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior”.⁴ Por discreción se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”.⁵ La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

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

*Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.*⁶

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso, nuestros oficios se encuentran enmarcados, a su vez, en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.⁷ Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.*
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.*
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.*
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.*

⁴ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

⁵ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

(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.⁸

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que:

[d]e ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.⁹

De manera, que si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes, deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso.¹⁰

-III-

En resumen, Mimos nos solicita que revoquemos la Resolución que denegó convertir este pleito sumario en uno ordinario. Sin embargo, conforme el derecho aplicable, resolvemos que el presente caso no presenta ninguna de las circunstancias contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos motive expedir el auto solicitado. Tampoco encontramos justificación alguna para intervenir con la resolución recurrida, a la luz de los criterios establecidos en la Regla 40 de este tribunal, *supra*.

La determinación de convertir un procedimiento de desahucio sumario en uno ordinario constituye una decisión discrecional de los tribunales de primera instancia, conferida dentro de su facultad de manejar los casos de la manera que entiendan más adecuada,

⁸ *Id.*

⁹ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338.

¹⁰ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

conforme las normas de derecho aplicable y los hechos ante su consideración. Máxime cuando surge de la resolución recurrida que el TPI no solo consideró los escritos de las partes, sino que también les brindó oportunidad para exponer sus argumentaciones al respecto en la vista celebrada el 14 de diciembre de 2021 y, aun así, decidió mantener la acción sumaria de desahucio.¹¹

En consecuencia, toda vez que la parte peticionaria no señaló prueba en el expediente tendente a demostrar que el TPI abusó de su discreción o actuó con perjuicio, parcialidad o error manifiesto, la prudencia nos dicta no intervenir con la resolución recurrida. Así, denegamos la expedición el auto de *certiorari* solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

Asimismo, se declara no ha lugar la *Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

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

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

¹¹ Apéndice V del recurso de *certiorari*, pág. 147.