

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

PHONE SOLUTIONS,  
LLC

Peticionaria

v.

DRA. BROWS, LLC

Recurrido

**KLCE202200311**

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Superior de  
Carolina

Civil Núm.:  
CA2021CV03295

Sobre:  
DESAHUCIO POR  
Falta de Pago y  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 28 de abril de 2022.

El 17 de marzo de 2022, Phone Solutions, LLC (Phone Solutions o peticionario) compareció ante nos mediante un recurso de *certiorari* y nos solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 18 de febrero de 2022 y notificada ese mismo día por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario). Mediante el aludido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la moción que presentó el peticionario el 7 de febrero de 2022, en la que solicitó regresar el trámite del pleito a la vía sumaria.

Por los fundamentos que a continuación exponremos, **denegamos** el recurso de *certiorari* de epígrafe.

**I.**

El 6 de diciembre de 2021, Phone Solutions presentó una *Demanda* en desahucio y cobro de dinero en contra de Dra. Brows, LLC (Dra. Brows o recurrida).<sup>1</sup> Alegó que

---

<sup>1</sup> Véase, pág. 1 del apéndice del recurso.

mediante un contrato privado suscrito el 29 de enero de 2021, le arrendó un local comercial a la recurrida<sup>2</sup>, ubicado en la Ave. Los Gobernadores, Isla Verde Mall, Suite 201, Carolina, Puerto Rico. Adujo que el canon de arrendamiento pactado era por la cantidad de mil quinientos dólares (\$1,500.00) incluyendo servicios de agua, energía eléctrica y telefonía. Sin embargo, argumentó que Dra. Brows dejó de hacer pagos por concepto de arrendamiento y, por ende, le adeudaba la cantidad de veintiocho mil quinientos dólares (\$28,500.00). Consecuentemente, catalogó la deuda como líquida, vencida, y exigible.

Por su parte, Dra. Brows presentó en un mismo escrito su *Contestación a la Demanda, Desestimación por falta de Parte Indispensable y Solicitud de Conversión a Proceso Ordinario*.<sup>3</sup> En síntesis, negó que le debía la cantidad antes descrita a Phone Solutions por concepto de cánones de arrendamiento toda vez que suscribió un *Acuerdo de Transacción* con el Sr. Victor Pineda Flores (señor Pineda), tesorero de Phone Solutions, que le eximía de realizar dichos pagos.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> En el contrato de arrendamiento, la compañía, Dra. Brows, fue representada por su *Managing Member*, la Sra. Ronlys Lugo Zacarías (señora Lugo).

<sup>3</sup> Véase, págs. 4-15 del apéndice del recurso.

<sup>4</sup> En lo pertinente, mediante dicho acuerdo, se acordó lo siguiente: (1) que la señora Lugo le vendería al señor Pineda una propiedad residencial por el precio acordado equivalente al balance de la hipoteca que grava el inmueble antes descrito más un pago final de cien mil dólares (\$100,000.00); (2) que el pago final antes mencionado se debía realizar cuando el señor Pineda vendiera la propiedad o dentro de seis (6) meses después de haberse concretado la compraventa entre las partes; (3) que la señora Lugo no realizaría los pagos por concepto de arrendamiento que le adeudaba al señor Pineda correspondientes a los meses de mayo hasta octubre del año 2020 por una propiedad que esta última le subarrendó al señor Pineda ubicada en Isla Verde Mall, Local 201, Marginal Biascochea, Ave. Isla Verde, Carolina, Puerto Rico; (4) que los cánones de arrendamiento adeudados y los subsiguientes a partir del otorgamiento de dicho contrato hasta que se vendiera la propiedad serían acreditados al pago final de cien mil dólares (\$100,000.00) que el señor Pineda se comprometió a pagarle a la señora Lugo; (5) que el señor Pineda tendría hasta el 31 de mayo de 2021 para saldar la propiedad antes descrita. Véase, págs. 21-26 del apéndice del recurso.

Además, sostuvo que existía una controversia de titularidad sobre la propiedad arrendada que impedía que el desahucio se atendiera mediante la vía sumaria.<sup>5</sup> Por consiguiente, solicitó que se convirtiera el caso a un trámite ordinario para evitar que se le privara del disfrute de la propiedad sin el debido proceso de ley.

Posteriormente, el 13 de diciembre de 2021, Dra. Brows presentó una *Demanda Contra Tercero* en contra del señor Pineda, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.<sup>6</sup> Sostuvo que de buena fe confió en la cláusula que se estipuló en el *Acuerdo de Transacción* relacionada a la titularidad del Sr. Pineda sobre la propiedad objeto del presente pleito. Además, reiteró que, el Sr. Pineda la eximió de realizar pagos por concepto de arrendamiento toda vez que en la eventualidad serían acreditados a una cantidad que el señor Pineda se comprometió a pagarle mediante dicho acuerdo. Sin embargo, adujo que el Sr. Pineda incumplió el *Acuerdo de Transacción* y, por lo tanto, sus actuaciones incidían directamente con la demanda incoada por Phone Solutions en su contra. Por estos motivos, argumentó el señor Pineda era parte indispensable en el pleito y el responsable de la totalidad de la reclamación de Phone Solutions.

En respuesta, el 15 de diciembre de 2021, Phone Solutions presentó una réplica a la solicitud de

---

<sup>5</sup> Dra. Brows sostuvo que en el *Acuerdo de Transacción* que suscribió junto al Sr. Pineda el 8 de octubre de 2020, este último se había denominado tenedor de la posesión de la propiedad arrendada objeto de esta controversia. Ello, en contravención con el *Contrato de Arrendamiento* que suscribió con Phone Solutions el 29 de enero de 2021, en el cual este último también se denominó poseedor en pleno dominio de dicha propiedad. A raíz de los hechos antes mencionados, Dra. Brows solicitó la desestimación del presente pleito por no haberse acumulado al Sr. Pineda como parte indispensable de este.

<sup>6</sup> Véase, págs. 27-31 del apéndice del recurso.

desestimación que presentó Dra.Brows.<sup>7</sup> En esencia, adujo que los acuerdos entre la señora Lugo y el señor Pineda no obligaban a las corporaciones que comparecieron en el *Contrato de Arrendamiento* y, por ende, no podía ser invocado por la recurrida. Además, en cuanto a la alegación de Dra. Brows sobre el conflicto de titularidad, señaló que la jurisprudencia dispone que la acción de desahucio por vía ordinaria únicamente procede cuando existe un conflicto de título entre el demandante y el demandado. Consecuentemente, concluyó que en el presente caso no existía un conflicto de título que justificara la acción por vía ordinaria toda vez que el señor Pineda no era parte del pleito o del contrato de arrendamiento. A estos efectos, solicitó que se declarara sin lugar la desestimación y la *Demanda Contra Tercero*.

Evaluada ambas posturas, el 16 de diciembre de 2021, el foro primario celebró una vista mediante videoconferencia en la cual determinó que había una controversia planteada y trabada sobre el poseedor del inmueble y eso levantaba una controversia de legitimación activa.<sup>8</sup> Consecuentemente, sostuvo que el procedimiento sumario era incompatible con la presentación de la contestación a la demanda, reconveniciones, entre otros. A estos efectos, le concedió un término a ambas partes para que presentaran escritos suplementarios a la solicitud de desestimación de estimarlo necesario. Además, le concedió a Dra. Brows un breve término para realizar un descubrimiento de prueba dirigido a establecer quien era el tenedor del

---

<sup>7</sup> Véase, págs. 46-55 del apéndice del recurso.

<sup>8</sup> Véase, págs.104-105 del apéndice del recurso.

inmueble objeto de controversia. De este modo, una vez recibido los escritos, el foro primario determinaría si el caso continuaría por la vía sumaria o la vía ordinaria.

En cumplimiento con lo solicitado por el foro primario en la aludida vista, el 16 de diciembre de 2021, Dra. Brows presentó una *Urgente Solicitud de Orden*.<sup>9</sup> En esta, solicitó que se le ordenara a Isla Verde Mall, S.E. (Isla Verde Mall) que presentara cualquier contrato que estableciera quien era el poseedor del Local 201 localizado en Isla Verde Mall, durante los años 2020 y 2021. Dicha solicitud fue concedida y el 28 de diciembre de 2021, Isla Verde Mall, acudió al foro primario mediante comparecencia especial y sin someterse a la jurisdicción.<sup>10</sup>

En primer lugar, aclaró que el local identificado con el número 201 fue dividido en tres espacios identificados con los números 201,202, y 203. Señaló que los locales en controversia eran los números 202 y 203 que estaban ocupados por Phone Solutions y Dra. Brows respectivamente. Además, sostuvo que el contrato de arrendamiento existente sobre los locales #202 y #203 eran entre Isla Verde Mall y un tercero que no es parte del presente pleito. De este modo, indicó que la posesión de dichos locales ha de haber sido pactado entre ese tercero y dichas entidades directamente, por ende, no tenía copia de dicho contrato de subarrendamiento.

Así las cosas, el 7 de enero de 2022, Dra. Brows presentó una moción suplementando la moción de desestimación.<sup>11</sup> En síntesis, argumentó que Phone

---

<sup>9</sup> Véase, Anotación #16 SUMAC.

<sup>10</sup> Véase, págs. 106-108 del apéndice del recurso.

<sup>11</sup> Véase, págs. 122-125 del apéndice del recurso.

Solutions no tenía legitimación activa para incoar el pleito toda vez que no tenía posesión del local número 201. Por consiguiente, solicitó nuevamente la desestimación del pleito con perjuicio. Por su parte, el 14 de enero de 2021, Phone Solutions presentó una réplica a la moción suplementando la moción de desestimación acompañada de un testimonio de la Sra. Yaniliz Negrón Blanco, presidente de Phone Solutions.<sup>12</sup> En esencia, afirmó que poseía los locales número 202 y 203 desde el año 2020 y le pagaba directamente a Isla Verde Mall por el arrendamiento de esas áreas. Por tanto, insistió que la recurrida le debía los cánones de arrendamiento adeudados y se debía declarar Ha Lugar a la demanda.

Evalutados ambos escritos, el 14 de enero de 2022, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la Solicitud de Desestimación y su escrito suplementario.<sup>13</sup> Por otro lado, el 21 de enero de 2022, el foro primario emitió dos órdenes. En su primera orden, determinó *motu proprio*, que el procedimiento continuaría por vía ordinaria y en la segunda, le ordenó a la parte recurrida que acreditara los emplazamientos del tercero demandado.<sup>14</sup>

En desacuerdo con dichas determinaciones, el 25 de enero de 2022, el peticionario presentó un escrito intitulado *Moción* mediante la cual argumentó que no procedía la Demanda contra el señor Pineda y que se debía revertir el procedimiento a uno sumario.<sup>15</sup> Evaluado dicho escrito, el 18 de febrero de 2022 y notificada ese

---

<sup>12</sup> Véase, págs. 127-134 del apéndice del recurso.

<sup>13</sup> Véase, pág. 135 del apéndice del recurso.

<sup>14</sup> Véase, págs. 138-139 del apéndice del recurso.

<sup>15</sup> Véase, págs. 144-153 del apéndice del recurso.

mismo día, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud que presentó Phone Solutions para regresar el pleito a la vía sumaria.

Aun inconforme, el 17 de marzo del 2022, Phone Solutions presentó el recurso de epígrafe y formuló el siguiente señalamiento de error:

Incidió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, al ordenar que el procedimiento de epígrafe continuara bajo el trámite ordinario, descartando el procedimiento sumario establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil y como consecuencia, permitir la radicación de una demanda de tercero.

Atendido el recurso, el 23 de marzo de 2022, emitimos una *Resolución* en la que ordenamos al peticionario que mostrara causa por la cual no debíamos desestimar el recurso de epígrafe por no cumplir con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R.52.1). En respuesta, el 4 de abril de 2022, Phone Solutions presentó una moción en la cual argumentó que procedía revisar el recurso de epígrafe bajo la premisa de que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Por su parte, el 6 de abril de 2022, Dra. Brows presentó una oposición a la moción para mostrar causa y en esta planteó que el recurso no cumplía con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que la conversión de un proceso a la vía ordinaria no constituía un fracaso a la justicia.

Atendida la *Moción en Respuesta para Mostrar Causa* que presentó Phone Solutions, el 5 de abril de 2022, emitimos una *Resolución* concediéndole hasta el 22 de abril de 2022 para que Dra. Brows presentara su alegato en oposición al recurso de epígrafe. Vencido el término

para ello, la recurrida no presentó su respuesta al recurso de epígrafe. Por consiguiente, declaramos perfeccionado el presente recurso y estando en posición de resolver, procedemos a así hacerlo.

## II.

### -A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2008). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 52.1), delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Esto es, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Íd.

Asimismo, dicha regla dispone otras instancias en las que este foro intermedio, discrecionalmente, podrá revisar otros dictámenes del Tribunal de Instancia, esto es:

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. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B R. 40), establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. 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 perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (d) Si el asunto planteado exige una 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 previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. *Mun. de Caguas v. JRO Contruction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene "como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación". *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

**-B-**

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente la posesión del inmueble cuando concurren ciertas causas extintivas del contrato. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martinez*, 200 DPR 235, 240 (2018). Ahora bien, el desahucio podrá tramitarse mediante un proceso ordinario o uno sumario. El desahucio sumario se preceptúa a través de los Arts. 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2821 et seq.). Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar de su propiedad ha sido interrumpido. *Íd.*

Así pues, el propósito de dicha acción es recuperar la posesión de hecho de un inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). De este modo, toda vez que lo único que se busca es recobrar la posesión, en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. *Íd.* Como modo de excepción, el Art. 627 del

Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que el tribunal “[p]odrá permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio [...]”.

Sin embargo, cabe mencionar que, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra* pág.10. De ser así, la reclamación estará sujeta a las reglas de litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario. *Íd.*

### III.

En su único señalamiento de error, la parte peticionaria impugnó la determinación del foro primario para continuar el presente pleito por la vía ordinaria. Asimismo, afirmó que el foro primario erró al declarar Ha Lugar la *Demanda Contra Tercero*.

Luego de evaluar el recurso de epígrafe, a la luz de la totalidad del expediente y en consideración a los criterios que emanan de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, y de las complejidades planteadas a esta fecha en el tribunal de instancia, no surge que el foro primario actuara con parcialidad, que incurriera en abuso de discreción o que emitiera un dictamen contrario a derecho. Asimismo, cabe señalar que, de un examen de las particularidades de este caso, tampoco surge que, de alguna manera, expedir el auto discrecional solicitado evite un fracaso de la justicia. Consecuentemente, determinamos denegar la expedición del recurso de epígrafe.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*. En consecuencia, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

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

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