

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel II

AIDA CASTILLO BONILLA, ET ALS
Peticionarios

v.

JEANNETTE FELICIANO TORRES,
ET ALS
Recurridos

KLCE202200345

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

Caso Núm.
CA2021CV02993

Sobre:
Desahucio en
Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCION

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2022.

Comparece la señora Aida Castillo Bonilla, (señora Castillo Bonilla o peticionaria), por sí y en representación de los miembros de la Sucesión de Lucía Castillo Bonilla, mediante recurso de *certiorari*. Solicita que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 28 de febrero de 2022. En el contexto inicial de un proceso de desahucio en precario, mediante el referido dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la señora Jeannette Feliciano Torres, (señora Feliciano Torres o recurrida). En consecuencia, dejó sin efecto la *Sentencia Parcial* emitida el 4 de febrero de 2022, reinstalando la reconvención presentada por la parte recurrida y concediéndole a la peticionaria un periodo de 10 días para presentar su réplica. Como consecuencia, el foro recurrido tornó el proceso sumario de desahucio en precario en uno ordinario.

Considerados los asuntos ante nuestra consideración, hemos decidido denegar expedir el recurso solicitado.

I. Resumen del tracto procesal

El 9 de noviembre de 2021, la señora Castillo Bonilla incoó una *Demanda* sobre desahucio en precario en contra de la recurrida. En síntesis, alegó ser titular, junto con el resto de los miembros de la Sucesión de Lucía Castillo Bonilla (la causante), de la propiedad ubicada en la Urbanización Ciudad Jardín de Carolina, con número de catastro: 089-093-293-21-000, y número de finca: 49803, inscrita al folio 7 del tomo 1151 de Carolina. Adujo que dicho inmueble fue adquirido por la causante, quien poseía el título de esta, pero estaba siendo ocupado por la recurrida, sin que hubiese obtenido consentimiento de la sucesión, y sin pagar canon de arrendamiento alguno. Por lo cual, solicitó al TPI que dictara sentencia ordenando el desahucio y lanzamiento de recurrida de dicha propiedad, o en la alternativa, le ordenara el pago de \$1,000.00 mensuales por concepto de canon de arrendamiento.

En respuesta, la señora Feliciano Torres presentó contestación a demanda, en la que incluyó una reconvención. En dichos escritos alegó que fue pareja de hecho junto a la causante por veintisiete años, durante los cuales se mantuvieron unidas, y disfrutaron de una buena vida, asunto que le era conocido a la sucesión. En la reconvención reclamó, entre otros, tener un crédito por la cantidad de \$20,000.00 por las mejoras realizadas durante los años que residió en la propiedad junto con la señora Lucía Castillo, ser usufructuaria del inmueble, y haber conformado una sociedad y comunidad de bienes junto a la causante.

A raíz de lo anterior, el 20 de enero de 2022, la señora Castillo Bonilla instó una *Moción de desestimación de reconvención*, aduciendo que dejaba de exponer una reclamación que justificase la concesión de un remedio. En específico, sostuvo que procedía la desestimación de la reconvención por cuanto la recurrida no había presentado prueba que justificara su mejor título sobre el inmueble cuyo desahucio se solicitaba, siendo la única defensa permitida en este proceso sumario.

En respuesta, el 3 de febrero de 2022, la recurrida presentó *Moción en oposición a la solicitud de desestimación de la reconvención*. A través de esta comparecencia, la recurrida ahondó sobre las razones por las cuales se debía considerar que había constituido una comunidad de bienes junto a la causante, aludiendo a los años de convivencia. Es decir, presentó mayores tendientes a demostrar que era codueña del inmueble que se encontraba residiendo, por lo cual no procedía la solicitud de desahucio instada contra ella, al existir un conflicto de título.

Evaluada las referidas mociones, el foro primario emitió *Sentencia Parcial* el 4 de febrero de 2022, declarando Con Lugar la solicitud de desestimación presentada por la peticionaria. Razonó la causa de acción instada mediante reconvención correspondía ser atendida en un pleito independiente sobre liquidación de comunidad de bienes, y no al amparo del procedimiento de desahucio en el caso de epígrafe. A su vez, emitió *Orden* concediendo hasta el 28 de febrero de 2022, para concluir el descubrimiento de prueba.

Inconforme, el 17 de febrero de 2022, la recurrida interpuso *Reconsideración*. Una vez más, adujo que, durante los años de convivencia junto a la causante, conformó una comunidad de bienes con esta, y construyeron juntas la casa de donde ahora se le pretendía desahuciar, además de ostentar un derecho usufructuario sobre la misma. Reiteró que había un conflicto de título no dirimible a través del proceso sumario de desahucio en precario.

En respuesta, la peticionaria presentó su *Réplica a Moción de Reconsideración*, el 24 de febrero de 2022. Reiteró que no procedía la reconvención presentada, ante el hecho irrefutable de que la recurrida sólo argumentó sobre la existencia de un conflicto de titularidad, pero sin presentar el título que provocaría el conflicto entre títulos que evita el proceso sumario de desahucio. Aseveró que en todo momento la causante se hizo cargo de las mejoras de su única propiedad, y que fue luego del

fallecimiento de esta que la recurrida incurrió en actos cuestionables, de mudar muebles a la propiedad.

Atendidas tales mociones, el TPI emitió la *Resolución* cuya revocación nos solicita la peticionaria, disponiendo lo siguiente:

El Tribunal declara Ha Lugar la solicitud de reconsideración que presentó la demandada el 17 de febrero de 2022, en consecuencia, deja sin efecto la sentencia parcial emitida el 4 de febrero de 2022 y reinstala la reconvencción presentada en este pleito. Se conceden 10 días a la parte demandante para replicar dicha reconvencción.

En desacuerdo, la peticionaria presentó moción de reconsideración ante el TPI, que resultó denegada.

Es entonces que, el 29 de marzo de 2022, la señora Castillo Bonilla recurrió ante nosotros, imputándole al TPI la comisión del siguiente error:

Cometió error el Tribunal de Primera Instancia al convertir el procedimiento sumario de desahucio en precario presentado por la parte peticionaria en uno de naturaleza ordinaria. Dicha determinación está fundada en la alegación de la parte recurrida de que existe un conflicto de título, a pesar de que no cumplió con la norma establecida en *Meléndez v. Pacheco*, 75 DPR 95 (1953), de que no es suficiente la alegación de título, sino que la misma debe ir acompañada de prueba a los efectos de que las pretensiones de titularidad son de buena fe, por prueba que invoque un auténtico conflicto de titularidad y establezca que tiene un título igual o mejor que el de la parte demandante. La recurrida no aportó prueba alguna sobre el particular sino que basó su alegación de conflicto de título en argumentos generales, contradictorios y excluyentes.

Por su parte, la recurrida presentó escrito en oposición a escrito de *certiorari*.

II. Exposición de Derecho

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723, 728 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el

tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, en la pág. 711; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 333 (2012). Claro, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Íd.*; *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

En concordancia, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en las que el Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari*. Tal delimitación a nuestro ejercicio de revisión a instancias específicas 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 de Puerto Rico v. ZAF*, 202 DPR 478, 486 (2019).

En la tarea de determinar sobre la expedición de este recurso discrecional, el Tribunal de Apelaciones se ha de valer de lo dispuesto por la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40:

[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 LPRa Ap. XXII-B, R.40; *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, en la pág. 712.

Con todo, se ha de considerar que ninguno de los criterios contenidos en la citada Regla 40, es determinante por sí, para el ejercicio de nuestra jurisdicción. *García v. Padró*, supra.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

a.

En su señalamiento de error, la peticionaria plantea que incidió el foro primario al convertir el procedimiento de desahucio en precario, en uno ordinario. Tal como se recoge en el tracto procesal, esta parte sostiene que resulta claro que la causante es la titular del inmueble, no la recurrida, y que esta última ha sido incapaz de presentar un mejor título. Además de imputar defensas encontradas por parte de la recurrida, como reclamar ser comunera, a la vez que usufructuaria, la peticionaria insiste en que no cabe la conversión del proceso sumario de desahucio a uno ordinario, con la sola manifestación sobre presunto conflicto de título, sin prueba de esto. Advirtió que si la recurrida hubiese hecho alguna aportación al inmueble, ello solo daría derecho a un crédito, pero no evitaba la acción de desahucio.

b.

Según hemos expresado, cuando se recurre de una resolución interlocutoria emitida por el TPI, este foro intermedio retiene su discreción para expedir el recurso presentado. 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 evaluar si detectamos criterio alguno de los establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, que justifique nuestra intervención con la resolución recurrida.

Evaluated the appealed dictamen, together with the arguments advanced by the parties, we judge that the circumstances that would justify our intervention with the course decided by the primary forum. In particular, viewed that the determination to convert the summary process conceived for the action of desahucio in precarious, into an ordinary one, rests in the discretion of the court *a quo*, *Turabo Ltd. v. Velado Ortiz*, 130 D.P.R. 226, 246 (1992), we do not appreciate that there was mediated a prejudice or partiality such as in the appealed dictamen, that impels the exercise of our discretion to grant the requested recourse.

De conformidad, procede la denegar expedir el recurso solicitado.

IV. Parte dispositiva

Por lo expuesto, denegamos la expedición del recurso presentado ante nuestra consideración.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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