

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

ENRIQUE ALEJANDRO
FIGUEROA

Recurrido

v.

JOSÉ OSCAR HERNÁNDEZ
CRESPO, et als.

Peticionarios

KLCE202200430

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Civil Núm.:
BY2021CV03884

Desahucio por
Falta de Pago

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de mayo de 2022.

Comparecen el Sr. José Oscar Hernández Crespo y su esposa, la Sra. Yeisha Margarita Morales Ferrer (en adelante, el matrimonio Hernández Morales o peticionarios) y solicitan la revisión de dos (2) dictámenes notificados el 30 de marzo de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Bayamón (TPI). Mediante los mismos, el foro primario denegó la solicitud para convertir un desahucio sumario a un procedimiento ordinario y ordenó a las partes presentar el correspondiente *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

Según surge del expediente, el 27 de septiembre de 2021, el Sr. Enrique Alejandro Figueroa (en adelante, señor Figueroa o recurrido) instó una *Demanda* de desahucio y cobro de dinero en contra del matrimonio Hernández Morales. En esencia, arguyó que

suscribió un contrato de alquiler con el mencionado matrimonio sobre una propiedad localizada en la Urbanización Los Faroles en Bayamón, Puerto Rico, por un canon mensual de \$1,300.00. Expuso que el acuerdo venció el 1 de mayo de 2021, sin ser renovado. Añadió que, a pesar de vencido el pacto, consintió a que el matrimonio continuara en posesión de la propiedad por el mismo canon mensual bajo la figura de la tácita reconducción. Sin embargo, alegó que estos incumplieron con el pago de agosto y septiembre de 2021, por lo que le adeudaban una suma de \$2,600.00. Puntualizó que dicha cantidad vencida no fue pagada, aun cuando fue requerido, y que, además, el matrimonio se negaba a desalojar el inmueble concernido. En suma, solicitó al TPI que ordenara el desahucio, el pago por los cánones de arrendamiento adeudados y la cantidad de \$2,000.00 por concepto de costas y honorarios de abogados.

Tras múltiples trámites procesales relacionados al emplazamiento de una de las partes, el 14 de marzo de 2022 el matrimonio Hernández Morales contestó la demanda y presentó una Reconvención. En su escrito, los esposos aseveraron que, el 1 de noviembre de 2019, suscribieron con el señor Figueroa un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre una propiedad ubicada en la Urbanización Los Faroles. Añadieron que, en esa ocasión, se pactó una suma de \$245,000.00 como el precio de venta de dicho inmueble y entregaron \$10,000.00 por concepto de opción a compra. Destacaron que el 23 de abril de 2021 obtuvieron la aprobación del financiamiento para la adquisición. Sostuvieron que el señor Figueroa incumplió con los términos y condiciones del contrato, al negarse a firmar la escritura de compraventa en o antes del 30 de abril de 2021, día en que se vencía el arrendamiento con opción a compra.

Asimismo, el matrimonio Hernández Morales arguyó que, el 2 de febrero de 2022 ocurrió un incidente que consistió en que, al llegar a la residencia junto a sus dos (2) hijos menores de edad, la señora Morales Ferrer, advino en conocimiento que el sello de acceso para la entrada a la urbanización estaba desactivado. Asimismo, el matrimonio alegó que el señor Figueroa los hostigaba y amenazaba diciéndoles que los iba a desahuciar, lo cual asustó a sus hijos. De otro lado, los esposos manifestaron que el señor Figueroa colocó a la venta el inmueble objeto de controversia por el precio de \$325,000.00, aprovechándose de ciertas mejoras que le realizaron.

Debido a lo anterior, el matrimonio alegó que las actuaciones del señor Figueroa les causaron daños y angustias mentales estimados en una cantidad no menor de \$50,000.00. También reclamaron \$25,000.00 por la mala fe de intervenir con el acceso a la propiedad; \$200,000.00 por los daños al ver a sus hijos sufrir; \$1,000,000.00 por las angustias mentales de sus hijos; \$1,000,000.00 por la interferencia con el uso y disfrute de la propiedad, ello al anunciar su venta estando ocupada, así como el pago de costas, gastos y \$50,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

El mismo 14 de marzo de 2022, el matrimonio Hernández Morales instó una *Moción de Desestimación o de Conversión a Pleito Ordinario y se Convierta en Conferencia Inicial la Vista Señalada para el 30 de marzo de 2022*. Alegó que, tanto las rentas reclamadas en la demanda, como el pago de cuota de mantenimiento, fueron sufragadas, por lo cual todo se encontraba al día. Añadió que el señor Figueroa intentaba desahuciarlos y dar por terminado el contrato con el subterfugio de una alegada falta de pago. Destacó que, debido a las particularidades del caso, su trámite se convirtió en ordinario, pues lo que se pretendía era una acción a tenor con el Artículo 1346(e) del Código Civil de 2020. El 16 de marzo de 2022 el

señor Figueroa se opuso al petitorio del matrimonio Hernández Morales. Particularmente, esbozó que, en cuanto a la acción de desahucio, el Código de Enjuiciamiento Civil no admitía otra prueba que el recibo de pago o cualquier otro documento en que constara haberse verificado el pago.

Así las cosas, el 22 de marzo de 2022, el matrimonio Hernández Morales presentó una moción mediante la cual reiteró su solicitud de desestimación o que se tramitara el pleito bajo el trámite ordinario. Además, requirió que se convirtiera en conferencia inicial la vista señalada para el 30 de marzo de 2022.

Llegado a este punto, el 30 de marzo de 2022, el TPI emitió los dictámenes recurridos. Según adelantamos, el foro *a quo* ordenó a las partes presentar el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio* con al menos 10 días de anticipación al 27 de abril de 2022, fecha pautada para el juicio. Por otra parte, no autorizó la conversión del pleito a uno ordinario.

Insatisfecho, el matrimonio Hernández Morales comparece ante nos mediante *Certiorari*, y alega que el foro primario cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar el que el trámite en el presente caso sea uno por la vía ordinaria.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar un Informe de Conferencia con Antelación a Juicio sin que se haya realizado Informe Inicial, se haya podido llevar a cabo descubrimiento de prueba y sin que se haya contestado la Reconvención presentada por el aquí peticionario, así como señalar juicio en su fondo para el 27 de abril de 2022, en perjuicio del debido procedimiento de ley que le asiste a la parte aquí recurrida (sic).

El 21 de abril de 2022 el matrimonio Hernández Morales instó una *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción*, a través de la cual solicitó la paralización de los procedimientos ante el TPI.

Conforme la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5), este Tribunal puede

“prescindir de términos no jurisdiccionales, específicos,” escritos, notificaciones o procedimientos adicionales, ello “con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho...”. En consideración a lo anterior, eximimos al recurrido de la presentación de su alegato en oposición.

II.

A.

El recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el referido recurso. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478 (2019).¹

Sin embargo, distinto al recurso de apelación, la expedición del auto de *certiorari* está sujeta a la discreción del foro revisor. La discreción consiste en una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ahora bien, no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

Así, para que este Foro pueda ejercer con mesura la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos, una petición de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones

¹ El 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 o 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, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida Regla dispone lo siguiente:

- (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.

B.

De otra parte, la acción de desahucio es el mecanismo que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna”. *Cooperativa de Viviendas Rolling Hills v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020), citando a *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956). El desahucio puede solicitarse en un procedimiento ordinario o uno sumario. *Adm. Vivienda Publica v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

El desahucio sumario se rige por los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821–2838. Esta reglamentación responde al interés del Estado de atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedida de ejercer su derecho a poseer y disfrutarlo. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). En la acción de

desahucio solo puede discutirse el derecho a la posesión de un inmueble. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 748 (1987). No obstante, el Código de Enjuiciamiento Civil permite, a modo de excepción, acumular la reclamación en cobro de dinero por la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio. Art. 628 del antedicho cuerpo legal, 32 LPR sec. 2829.

Ahora bien, de existir un conflicto de título, no procede la tramitación sumaria de un desahucio, por lo que deberá dilucidarse en un juicio ordinario. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971). La necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática. A fin de cuentas, dentro del marco procesal sumario de la Ley de Desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Turabo Ltd. P'ship v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

III.

Por estar estrechamente relacionados, atenderemos los dos (2) señalamientos de error levantados por los peticionarios en conjunto.

En el presente caso, el TPI denegó la solicitud de conversión de los procedimientos al trámite ordinario y consecuentemente, ordenó la presentación del correspondiente informe de conferencia con antelación al juicio. Los peticionarios no están de acuerdo con dicha decisión, pues entienden que existen controversias sustanciales que no pueden atenderse por la vía sumaria.

No obstante, a poco examinar los pronunciamientos objeto de revisión, nos percatamos que estos no se encuentran dentro del espectro de disposiciones revisables, pues versan sobre: (1) la denegatoria de una solicitud de conversión de un procedimiento de desahucio sumario a uno ordinario, lo cual descansa en la discreción del tribunal y consiste en un ejercicio del manejo de un

caso y (2) la presentación del correspondiente informe de conferencia con antelación al juicio.

Recordemos que en pleitos de desahucio solo se dirimen conflictos de tenencia o disfrute de la propiedad, no de titularidad. Los peticionarios alegan que el TPI erró al ordenar la presentación del mencionado informe sin conferencia inicial, y sin permitir el descubrimiento de prueba. No obstante, debido a la naturaleza sumaria del procedimiento, el referido descubrimiento de prueba solicitado no procede.²

Así, del trasfondo procesal del caso surge que el TPI ponderó la moción de conversión de los peticionarios, así como la posición del recurrido. Nada en el recurso nos persuadió a determinar que nuestra falta de intervención representaría un fracaso de la justicia. Además, inmiscuirnos con la causa en esta etapa de los procedimientos ocasionaría un fraccionamiento innecesario en los asuntos pendientes en el Tribunal de Primera Instancia.

En suma, entendemos que el TPI no erró, ni abusó de su discreción al emitir los dictámenes objetados. Ante las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos expedir el auto de *certiorari* solicitado por los peticionarios.

IV.

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. De otra parte, declaramos *No Ha Lugar* la *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción* instada por los peticionarios.³

² Tomamos conocimiento que los peticionarios instaron un pleito independiente sobre incumplimiento de contrato contra el aquí recurrido, en el caso Civil Núm. BY2021CV03711.

³ Tras revisar el expediente electrónico del caso de autos que surge del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), notamos que el 25 de abril de 2022, el foro primario emitió una *Orden* mediante la cual transfirió el juicio en su fondo para el 14 de junio de 2022 a las 2:00pm.

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

El juez Pagán Ocasio concurre con el resultado sin opinión escrita.

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