

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

COLEGIO MI CUIDO Y
EDUCACIÓN, INC., ET
ALS

Recurridos

v.

RAÚL ANTONIO ORTIZ
DÁVILA, ET ALS

Peticionarios

KLCE202200482

CERTIORARI
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Humacao

Caso Núm.:
HU2022CV00094
(208)

Sobre: Acción
Reivindicatoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de junio de 2022.

Comparece ante nos Desiderata Realty, LLC (“Desiderata Realty o Peticionaria”), mediante *Petición de Certiorari* presentada el 4 de mayo de 2022. Nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida y notificada el 5 de abril de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao. Por virtud de esta, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* la moción de desestimación presentada por la Peticionaria al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 31 de enero de 2022, el Colegio Mi Cuido y Educación, Inc. y la señora Irma I. Fontáñez, (“Recurridos”) incoaron una *Demanda* sobre acción civil contra el señor Raúl Antonio Ortiz Dávila, su esposa, la señora Elizabeth Gómez Acevedo; la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos (“matrimonio Ortiz-Gómez”) y

Desiderata Realty. Además, se incluyó a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Las Piedras, como parte con interés.

En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, los Recurridos alegaron que adquirieron de Desiderata Realty una propiedad mediante la Escritura Número Nueve (9), otorgada el 15 de junio de 2020 ante el notario Víctor Martínez Cruz. La aludida finca consta inscrita en el Folio 126, Tomo 54 del Registro de la Propiedad del municipio de Las Piedras, y su descripción registral lee como sigue:

“Rústica: Predio de terreno situado en el Barrio Quebrada Arenas del término municipal de Las Piedras, Puerto Rico, compuesto de 6.686 cuerdas, equivalentes a 2 hectáreas y 78 centiáreas: colinda por el Norte, con Adolfo Sánchez García; por el Sur, con solares segregados de esta finca y la Carretera Estatal #30; por el Este, con Antonio Serrano; y por el Oeste, con Juan Lebrón.”¹

Surge de las alegaciones de la Demanda, que la propiedad de los codemandados Ortiz-Gómez consta inscrita al Folio 225 del Tomo 61 del Registro de la Propiedad del municipio de Las Piedras. De igual forma, los Recurridos esbozaron que su propiedad es la finca principal o matriz, que luego fue segregada en lotes, de los cuales uno de ellos constituye la finca adquirida por el matrimonio Ortiz-Gómez.

Asimismo, los Recurridos alegaron que los esposos Ortiz-Gómez, en ánimo de usurpar su propiedad, incoaron una acción de interdicto posesorio (HU2020CV00690), en la que el foro primario determinó que había sido perturbada la posesión. Por tal razón, incoaron la presente demanda a los fines de invocar la protección registral. Arguyeron, además, que no se cumplió con los requisitos de la doctrina de prescripción adquisitiva y que procedía una acción reivindicatoria. Para vindicar sus derechos, solicitaron un *injunction* permanente, daños y honorarios por temeridad.

¹ Véase *Demanda*, inciso 12 en el Apéndice *certiorari* pág. 3.

En cuanto a las alegaciones contra Desiderata Realty, los Recurridos le imputaron el haber violentado la cláusula cuarta de la Escritura de Compraventa suscrita entre ellos, la cual disponía que “aseguraba tener el suficiente título válido en derecho para vender dicha propiedad sin más cargas, gravámenes y/o limitaciones que las establecidas en la referida escritura.”² Por tanto, argumentó que Desiderata Realty incumplió con sus obligaciones como vendedor.

Luego de varios incidentes procesales, el 16 de marzo de 2022, la codemandada Desiderata Realty presentó una *Moción de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*. En esta, arguyó que no existía una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra. Alegó, además, que conforme a la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R.44.1, procede la imposición de sanciones por temeridad. En respuesta, los Recurridos presentaron *Oposición a Desestimación de la Codemandada Desiderata Realty LLC*.

Evalrados los argumentos de las partes, mediante *Resolución* emitida y notificada el 5 de abril de 2022, el *foro a quo* declaró *No Ha Lugar* la aludida solicitud y apercibió a Desiderata Realty que debía someter la contestación a la demanda en un término de veinte (20) días.

Inconforme con la determinación del foro primario, el 4 de mayo de 2022, la Peticionaria acude ante esta Curia mediante *Petición de Certiorari* y esbozó el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE HUMACAO, AL DECLARAR SIN LUGAR LA DESESTIMACIÓN, CUANDO NO EXISTE UNA CONTROVERSIA NI DAÑO REAL EN CONTRA DE LA CODEMANDADA DESIDERATA.

Oportunamente, el 16 de mayo de 2022, la parte Recurrída presentó *Moción en Solicitud de Término Adicional al Amparo de la*

² Demanda, inciso 85, página 15

Regla 72 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Como corolario de ello, el 18 de mayo de 2022, notificada al día siguiente, emitimos *Resolución* concediendo a la Recurrída un término improrrogable hasta el 25 de mayo de 2022, para mostrar causa por la cual no debíamos expedir el auto de *certiorari*. Así las cosas, el 24 de mayo de 2022, la parte Recurrída sometió escrito intitulado *Memorando de Mostrar Causa*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

II.

A. *Certiorari*

“[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). “El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior”. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de (1) una resolución u orden sobre remedios provisionales o *injunction* o (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Por excepción, se puede recurrir también de (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos o peritos; (2) asuntos de privilegios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia, o (4) en casos que revistan interés público. *Íd.* De igual manera, puede revisarse “cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. *Íd.* Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen 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).

No obstante, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que se deben tomar en consideración al evaluar si procede expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios 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.
- (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.

El Tribunal Supremo ha expresado que la discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction, supra*, págs. 712-713. No obstante, “[a]l denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión”. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

B. Regla 10.2 de Procedimiento Civil

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite a la parte demandada solicitar al tribunal que desestime la demanda antes de contestarla “cuando es evidente de las alegaciones de la demanda que alguna de las defensas afirmativas prosperará”. *Conde Cruz v.*

Resto Rodríguez, 205 DPR 1043 (2020).³ Esa solicitud deberá hacerse mediante una moción y basarse en uno de los fundamentos siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia en su diligenciamiento, (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (6) dejar de acumular una parte indispensable. La notificación de esta moción interrumpe el término para presentar la alegación responsive. *Íd.*

Para disponer adecuadamente de una moción de desestimación conforme a la precitada regla, el tribunal tiene la obligación de dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda que hayan sido aseveradas de manera clara. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013). A su vez, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015). Habrá de considerarse, “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006). También es importante tener presente que el propósito de las alegaciones es bosquejar “a grandes rasgos cuáles son las reclamaciones [contra la parte demandada para que] ésta pueda comparecer [a defenderse] si así lo desea”. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010).

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos presentados por las partes, resolvemos que no se han producido las

³ Citando a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001).

circunstancias que exijan nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos.

No empece la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos faculta a revisar una determinación del foro de instancia sobre la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, al amparo de los criterios que guían nuestra discreción no intervendremos en la determinación recurrida. En el presente caso, Desiderata Realty presentó una solicitud de desestimación, que fue denegada por el foro primario. Sin embargo, la Peticionaria no ha demostrado que el foro de instancia se excedió en el ejercicio de su discreción. 4 LPRA Ap. XXII-B. Tampoco constató que, el abstenernos de interferir en la determinación recurrida, constituiría un fracaso irremediable de la justicia en esta etapa de los procesos, de manera que estemos llamados a ejercer nuestra función revisora. Es evidente que la Peticionaria podrá presentar sus argumentos nuevamente ante el foro primario en otras etapas del litigio. Ante estas circunstancias, **en esta etapa de los procedimientos**, no intervendremos con el dictamen del foro *a quo*. Por virtud de lo anterior, procede denegar la expedición del auto de *certiorari*.

IV.

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

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

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