

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

SUPERMERCADOS  
MÁXIMO, INC. h/n/c  
SUPERMAX

Recurrido

v.

BPP RETAIL  
PROPERTIES, LLC.

Peticionario

**KLCE202200595**

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

Civil Núm.:  
D AC2012-2629

Sobre:  
Incumplimiento de  
contrato;  
cumplimiento  
específico;  
reclamación de  
daños y  
perjuicios.

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 13 de junio de 2022.

Comparece ante este foro BPP Retail Properties, LLC. (BPP o "parte peticionaria") y solicita que revisemos una *Resolución* post sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, notificada el 6 de agosto de 2020. Mediante esta, el foro primario concedió algunas de las partidas por concepto de costas que solicitó la parte peticionaria, mas denegó la solicitud de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** el *certiorari* de epígrafe.

**I.**

El 10 de septiembre de 2012, Supermercados Máximo, Inc.,<sup>1</sup> (Supermax o "parte recurrida") presentó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, cumplimiento

---

<sup>1</sup> El demandante opera supermercados bajo el nombre de Supermax.

específico y daños y perjuicios, en contra de BPP.<sup>2</sup> En esencia, Supermax alegó que era inquilino de un local en el centro comercial Dorado Shopping Center, y que BPP incumplió con su obligación como arrendador de proveerle mantenimiento al local. Además, reclamó una partida en daños correspondientes a los ingresos dejados de percibir por concepto de ventas a causa del deterioro del estacionamiento del local.

Por su parte, el 27 de marzo de 2014, BPP contestó la demanda<sup>3</sup> y, además, instó una reconvencción, en la que adujo que la cesión del contrato que le realizara a Supermax el inquilino anterior del local, el Supermercado Grande, para ocupar el local arrendado por BPP, era contrario a las disposiciones pactadas. Por su parte, el 23 de abril de 2014, Supermax contestó la reconvencción y negó que la cesión del contrato fuese contraria a sus disposiciones<sup>4</sup> y, además, solicitó del tribunal la disposición sumaria de la reconvencción.<sup>5</sup>

Por su parte, el 17 de julio de 2014, el foro primario dictó una *Sentencia Parcial*, mediante la cual acogió la solicitud de sentencia sumaria instada por Supermax, respecto a la reconvencción instada por BPP.<sup>6</sup> En virtud del referido dictamen, el tribunal autorizó que se realizaran los trabajos solicitados por la parte peticionaria, a costo de BPP, cuyo monto ascendía a \$386,386.00.

---

<sup>2</sup> *Demanda*, anejo 9, págs. 28-293 del apéndice del recurso.

<sup>3</sup> *Contestación a Demanda*, anejo 10, págs. 294-314 del apéndice del recurso.

<sup>4</sup> *Contestación a Reconvencción*, anejo 11, págs. 315-322 del apéndice del recurso.

<sup>5</sup> *Solicitud de Sentencia Sumaria contra Reconvencción*, anejo 12, págs. 323-335 del apéndice del recurso.

<sup>6</sup> *Sentencia Parcial*, anejo 16, págs. 355-376 del apéndice del recurso.

Posteriormente, y tras llevar a cabo un juicio en su fondo, el 7 de abril de 2020, el foro primario emitió una *Sentencia*, que fue notificada el 12 de junio de 2020.<sup>7</sup> Mediante esta, declaró *No Ha Lugar* el resto de las causas de acción instadas por Supermax en la *Demanda* de autos.

En desacuerdo, el 29 de junio de 2020, Supermax presentó una *Moción de Enmiendas y Determinaciones Adicionales*. Esta fue declarada *No Ha Lugar* por el foro primario, mediante una *Resolución* emitida el 8 de julio de 2020.

Por su parte, el 24 de junio de 2020, BPP presentó un memorando de costas en el que incluyó, además, una solicitud para que se le concediese una partida por concepto de honorarios de abogado.<sup>8</sup> Por su parte, el 2 de julio de 2020, Supermax se opuso al memorando de costas.<sup>9</sup>

Tras evaluar el memorando de costas, el 6 de agosto de 2020, el foro primario emitió una *Resolución*. Mediante esta, concedió algunas de las partidas solicitadas por concepto de costas, mas denegó la solicitud de honorarios de abogado.<sup>10</sup> Sobre los honorarios de abogado, el foro primario expresó que dicha reclamación debió haberse levantado en el litigio y haber sido concedido mediante *Sentencia*.

De otra parte, el 20 de agosto de 2020, Supermax presentó una moción de reconsideración relacionada con

---

<sup>7</sup> *Sentencia*, anejo 18, págs. 413-438 del apéndice del recurso.

<sup>8</sup> *Memorando de Costas*, anejo 19, págs. 439-444 del apéndice del recurso.

<sup>9</sup> *Moción en Oposición a Memorando de Costas*, anejo 20, pág. 445-452 del apéndice del recurso.

<sup>10</sup> *Resolución*, anejo 1, págs. 1-3 del apéndice del recurso.

la concesión de costas.<sup>11</sup> Así también, el 21 de agosto de 2020, BPP solicitó reconsideración parcial respecto a la referida determinación.<sup>12</sup>

Todavía inconforme con la *Sentencia* emitida el 12 de junio de 2020, el 7 de agosto de 2020, Supermax presentó el recurso de apelación número KLAN202000556. Cabe destacar que, en consideración a la presentación de este recurso, el 10 de septiembre de 2020, el foro primario notificó que atendería las mociones de reconsideración pendientes, relacionadas con la solicitud de concesión de costas.<sup>13</sup> Ello, una vez este Tribunal de Apelaciones adjudicara el recurso y se recibiera el mandato correspondiente.

Así, en virtud del recurso de apelación número KLAN202000556, Supermax planteó que el foro primario había errado al declarar *No Ha Lugar* la moción sobre determinaciones adicionales instada por Supermax, a pesar de que estas surgen, tanto de la *Sentencia Parcial* previamente emitida, como de la prueba no objetada ni refutada que desfiló ante el foro primario. Además, que dicho foro también se equivocó al aplicar un estándar erróneo de prueba para establecer el nexo causal y la cuantía entre los daños sufridos por Supermax, por incumplimiento contractual de BPP, que estaba muy por encima del estándar de preponderancia de la prueba aplicable a casos de daños por incumplimiento contractual. Por último, adujo que el foro primario erró al evaluar la evidencia pericial presentada.

---

<sup>11</sup> *Moción de Reconsideración a Resolución sobre Costas*, anejo 3, págs. 8-14 del apéndice del recurso.

<sup>12</sup> *Moción de Reconsideración*, anejo 2, págs. 4-7 del apéndice del recurso.

<sup>13</sup> *Notificación*, anejo 6, págs. 22-23 del apéndice del recurso.

Tras evaluar el referido recurso de apelación, uno de nuestros paneles hermanos emitió una *Sentencia* el 3 de diciembre de 2021. En virtud de esta, rechazó que los señalamientos de error formulados se hubiesen cometido y confirmó la *Sentencia* apelada. El mandato le fue notificado a las partes el 19 de abril de 2022, por lo que el referido dictamen de este foro revisor advino final y firme.<sup>14</sup>

Por su parte, a solicitud de BPP<sup>15</sup> y tras recibir la notificación del mandato, el 6 de mayo de 2022, el foro primario notificó una *Resolución*.<sup>16</sup> En virtud de esta, denegó las dos mociones de reconsideración que aún se encontraban pendientes, ambas relacionadas con la solicitud de concesión de costas instada por BPP.

Consecuentemente, y ante su inconformidad con dicha denegatoria, el 6 de junio de 2022, BPP presentó la *Petición de Certiorari* de epígrafe. Mediante esta, adujo que el foro primario cometió el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a reconocer la validez de las cláusulas 30.2 y 16.3 del contrato de arrendamiento cedido a Supermax y al negarse, por tanto, a establecer una cuantía razonable de honorarios de abogado a favor de BPP.

Con el propósito de lograr el "más justo y eficiente despacho" del asunto ante nuestra consideración, prescindimos de términos, escritos o procedimientos ulteriores. Regla (7) (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7. Consecuentemente, disponemos del presente recurso sin mayor dilación.

---

<sup>14</sup> *Carta de Trámite sobre Mandato*, anejo 7, págs. 24-25 del apéndice del recurso.

<sup>15</sup> *Solicitud de Adjudicación de Reconsideración Pendiente*, anejo 23, págs. 467-468 del apéndice del recurso.

<sup>16</sup> *Notificación y Resolución*, anejo 8, págs. 26-27 del apéndice de recurso.

**II.**

El *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el tribunal revisor está facultado para enmendar errores cometidos por el foro revisado, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRÁ sec. 3491. Véase, además, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). Su expedición descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRÁ 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. Así, al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal deberá considerar, de conformidad con la Regla 40, *supra*, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un

fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En el contexto del *certiorari* como mecanismo adecuado para revisar resoluciones y órdenes post sentencia, el Tribunal Supremo expresó en *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, a la pág. 339, que los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, adquieren mayor relevancia en aquellas situaciones en las que "no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada". Sobre el referido recurso de naturaleza extraordinaria, el Tribunal Supremo expresó desde 1948 que este procede "para revisar errores cometidos por las cortes inferiores no importa la naturaleza del error imputado". *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 19 (1948). Véase, *Pueblo v. Díaz de León, supra*, a la pág. 918.

### III.

Por tratarse el dictamen recurrido de un asunto posterior a la sentencia, el *certiorari* es el mecanismo adecuado para su revisión por parte de este foro. Sin embargo, examinado el asunto a la luz de los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, rechazamos intervenir para variar el criterio del foro primario. Por consiguiente, denegamos expedir el auto discrecional solicitado. Veamos.

En la *Resolución* recurrida, el foro primario razonó que denegaba la solicitud de honorarios de abogado pactados contractualmente, según fuera instada por BBP, debido a que dicha reclamación debió levantarse en el litigio y, consecuentemente, concedida mediante sentencia. Consideramos que, al así resolver, el foro primario no actuó movido por prejuicio, parcialidad o

error craso y manifiesto, ni tampoco de forma contraria al derecho aplicable.

El error imputado al dictamen aquí revisado igualmente pretende revisar una de las determinaciones de la *Sentencia* previamente emitida por el foro de instancia. Es preciso recordar que la *Sentencia* emitida en este caso fue, en efecto, revisada y confirmada por este Tribunal de Apelaciones como resultado de la adjudicación del recurso de apelación número KLAN202000556, por lo que ya advino final y firme. Por consiguiente, cualquier planteamiento sobre asuntos propios de la adjudicación de la *Demanda* de autos en sus méritos, como lo es la interpretación de las cláusulas que surgen del contrato pactado entre las partes litigantes, resulta tardío. Consecuentemente, el planteamiento esbozado en el señalamiento de error formulado, no se presenta en una etapa que sea propicia para su consideración.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **DENIEGA** el *certiorari* de epígrafe.

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