

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

DAVID CHAYMOL

Peticionario

v.

JENNIFER G. GONZÁLEZ
MARTÍNEZ

Recurrida

KLCE202200806

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

Caso Núm.:
SJ2022CV02982

Sobre:
Injunction

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Mediante petición de *Certiorari* comparece ante nosotros David Chaymol (Peticionario) y nos solicita que revoquemos la *Resolución* que emitió el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón, el 7 de junio de 2022¹. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud del interdicto posesorio y/o prohibición de enajenar que presentó la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación **denegamos** el recurso presentado.

I.

El 20 de abril de 2022, el señor David Chaymol presentó una *Demanda* sobre interdicto posesorio y solicitud de entredicho provisional, *injunction* preliminar y permanente, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra la señora Jennifer G. González Martínez (Recurrida)². Según surge de los autos, los hechos que originaron la causa comenzaron en abril de 2016, cuando la

¹ La *Resolución* fue notificada y archivada en autos el 7 de junio de 2022.

² Véase el Apéndice IV del recurso de *certiorari*.

Recurrida le arrendó al señor Chaymol una propiedad inmueble situada en el Municipio de Guaynabo, con la siguiente descripción registral:

URBANA: Solar marcado en el número cinco (5) del Bloque A en el plano de inscripción de la Urbanización Monte Olimpo de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de novecientos treinta y cuatro (934) metros cuadrados con treinta y un (31) centésimas de metro cuadrado, equivalente a cero punto doscientos treinta y ocho (238) milésimas de cuerda. Colindando por el Norte, con el solar A Cuatro (A-4) en una distancia de treinta y seis (36) metros con veintiocho (28) centésimas de metro; por el Sur, con el solar A Seis (A-6) en una distancia de treinta y cinco (35) metros con cincuenta y nueve (59) centésimas de metro; por el Este, con terreno del licenciado Rodolfo Sequeiro en una distancia de veintiséis (26) metros con una centésima de metro y por el Oeste, con la Calle Acrópolis en una distancia de veintiséis (26) metros. Enclava un edificio en concreto, una unidad residencial³.

Como parte de las alegaciones, la parte peticionaria sostuvo que entre las partes se perfeccionó un contrato de compraventa en el que se pactó el precio de la referida propiedad por el valor de \$600,000.00. En la alternativa, afirmó que existe un contrato de promesa de compraventa, a través del cual se generaron obligaciones bilaterales o recíprocas que fueron incumplidas por la parte Recurrida. Sostuvo que la señora González Martínez se negó a vender la propiedad por el precio originalmente pactado y que tampoco facilitó el trámite para la compra del inmueble, según lo acordaron.

Como consecuencia, reclamó el cumplimiento específico del contrato y el pago de los daños sufridos. Además, solicitó al TPI que expidiera una orden de interdicto posesorio contra la señora González Martínez y otra de entredicho provisional, al amparo de la Regla 57.2 de Procedimiento Civil⁴.

El 27 de junio de 2022, la parte recurrida presentó su *Contestación a Demanda* en la que esencialmente negó lo reclamado

³ Véase página 3 del recurso de *certiorari*.

⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 57.2.

por el señor Chaymol. Como defensas afirmativas, sostuvo que el Peticionario aceptó los términos y condiciones del contrato y ahora pretendía enmendarlos por la vía judicial. Afirmó que el señor Chaymol estuvo más de cinco años expresando que deseaba adquirir la propiedad, pero nunca llevó a cabo acción alguna para ejecutar la compraventa. Asimismo, aseguró que en ningún momento la parte peticionaria fue perturbada o despojada de la posesión del inmueble que ocupaba durante el año previo a la presentación de la Demanda. Negó que hubiera incurrido en algún acto que pudiera interpretarse como uno de perturbación o despojo de la propiedad en pugna, como tampoco ha cometido actos de fuerza o violencia contra el señor Chaymol, entre otras defensas.

También, la señora González Martínez presentó una *Reconvención* en la que expuso que el contrato de arrendamiento terminó. Ante ello, manifestó que no le interesaba continuar con el arrendamiento de la propiedad a la parte peticionaria, por lo que le solicitó su desalojo. Sin embargo, éste se ha negado a abandonar el inmueble, por lo que solicitó que se ordenara el lanzamiento del señor Chaymol y cualquier otra persona que en su nombre ocupe la propiedad⁵.

El 9 de mayo de 2022, el TPI celebró una vista para atender y dirimir los remedios extraordinarios solicitados. Después de evaluar la prueba presentada, el TPI hizo algunas de las siguientes determinaciones de hecho pertinentes a la controversia:

1. La cláusula 25 del referido contrato dispone como sigue:
“*In the case the property is for sale, Tenant has the first right of refusal and/or first option to purchase the property*”.
2. El contrato también dispone en la cláusula 23 como sigue:
“*Entire agreement. This document constitutes the entire agreement between the parties, and no promises or representations, other than those contained here and those implied by law, have been made by landlord or tenant. Its terms supersede and cancel any prior agreement*”.

⁵ Véase el Apéndice VI en el recurso de *certiorari*.

3. Desde el 2016 las partes dialogaron y acordaron que el demandante adquiriera la residencia de la demandada por un precio de \$600,000.
4. De las conversaciones por mensajes de texto no surge que las partes hayan establecido una fecha cierta para concretar la compraventa.
5. En enero de 2022 la demandada le envió mensaje al demandante preguntándole como iba el trámite de financiamiento de la casa pues le interesaba venderla lo antes posible. También indicó al demandante que no renovaría el contrato de arrendamiento, que vencía el 30 de abril de 2022, y que no podía dejar pasar el sinnúmero de ofertas que estaba recibiendo para vender la residencia.
6. El 2 de marzo de 2022 la demandada le informó al demandante que el precio de venta de la casa sería \$800,000., justificando su decisión en que a ella le aumentaron en \$175,000 el precio de compra que previamente había acordado para la adquisición del apartamento en que reside en Condado.
7. La demandada adicionalmente requirió al demandante aceptar un aumento en la renta a \$3,600 al mes retroactivo al 1ro de abril de 2022, es decir, antes del vencimiento del contrato. Le informó también que a ella le aumentaron la renta del apartamento en que reside, condicionando además el arrendamiento a seis meses adicionales, que a su vez sería utilizado como plazo para otorgar la escritura de compraventa de la residencia en \$800,000, indicando que de no aceptar tendría que ocupar la residencia de “mes a mes”.
8. El demandante reiteró su intención de comprar la residencia según el precio de \$600,000, aunque indicó que sí podría aceptar el aumento de la renta a \$3,600, en lo que se lograba el otorgamiento de escrituras en el plazo propuesto por la demandante de seis meses. Sin embargo, le dijo que era inaceptable que a tres semanas de vencer el contrato la demandada asumiese esa posición.
9. La demandada se reiteró en que el precio de venta era \$800,000. Dijo además que remitiría un nuevo contrato.
10. El 22 de marzo de 2022 el demandante informó a la demandada que no había recibido el nuevo contrato y le informó que podía comprar la residencia en menos de 90 días, ofreciendo un depósito. No recibió respuesta a este mensaje.

Ante la insistencia del peticionario para iniciar el trámite de financiamiento para la compra del bien inmueble, la Recurrída le notificó que iba a enviar un nuevo contrato y que el precio de compra de la propiedad se mantenía en \$800,000.00. También, la parte recurrida le informó al Peticionario que, a la fecha de vencimiento del contrato, 30 de abril de 2022, éste podía quedarse en la residencia de mes a mes.

Finalmente, el TPI determinó que en este caso no procedía la concesión de un interdicto posesorio en ausencia de actos por parte de la señora González Martínez que revelaran su intención de perturbar al Peticionario o despojarlo de su posesión. Concluyó que la parte recurrida no ha despojado *de facto* al señor Chaymol de la propiedad en donde reside junto a su esposa. Expuso que no se presentó prueba que demostrara que la señora González Martínez le haya solicitado al Peticionario que abandonara el inmueble o que lo haya amenazado con desahuciarlo, una vez expirara el contrato de arrendamiento. Ante esto, determinó que al amparo del Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, *infra*, no procede la concesión de un interdicto posesorio.

A su vez, declaró no ha lugar la solicitud de la orden de prohibición de enajenar. El TPI determinó que los daños reclamados por el Peticionario son reparables. Concluyó, además, que, ante la ausencia de un remedio interdictal, la parte peticionaria tendrá como alternativa la compensación por los daños y perjuicios que logre probar, así como el recobro dinerario sobre todo derecho que alega tener sobre la propiedad en pugna, una vez logre probar el alegado incumplimiento de los acuerdos.

Inconforme con lo resuelto, el Peticionario acudió ante este Tribunal mediante el recurso de epígrafe, en el que señaló los siguientes dos errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL INTERDICTO POSESORIO YA QUE AL AQUILATAR LA PRUEBA TESTIFICAL Y DOCUMENTAL ADMITIDA EN EVIDENCIA, INCLUSIVE ESTIPULADA ESTA ÚLTIMA POR LAS PARTES, INCURRIÓ DICHO FORO EN PREJUICIO, PARCIALIDAD O ERROR CRASO Y MANIFIESTO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA QUE CLARAMENTE ESTABLECIÓ LOS CRITERIOS PARA CONCEDER EL REMEDIO PROVISIONAL SOLICITADO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL REMEDIO EN ASEGURAMIENTO DE EFECTIVIDAD DE SENTENCIA MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DE UNA ORDEN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, INCURRIENDO EN PREJUICIO, PARCIALIDAD O ERROR CRASO Y MANIFIESTO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA.

Oportunamente, comparece la parte recurrida con su *Alegato en Oposición* a la expedición del auto solicitado. En síntesis, arguye que el peticionario no cumplió en satisfacer los requisitos del *injunction posesorio*, ni los de la Regla 56.1 de Procedimiento Civil⁶; además, argumenta que la acción presentada ante el foro *a quo* es una contractual, por lo que se debe denegar el *Certiorari*. Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, así como la transcripción de la prueba oral, estamos en posición de resolver.

II.

-A-

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario que permite que un tribunal de mayor jerarquía revise las determinaciones⁷ de un foro inferior⁸. Esta facultad discrecional de los tribunales apelativos, para expedir o denegar un recurso de *certiorari*, está limitada por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico⁹, que establece cuáles asuntos interlocutorios serán revisables.

Esta norma procesal faculta nuestra intervención en situaciones determinadas. En específico, dispone que:

[...]

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

⁶ 32 LPR Ap. V, R. 56.1.

⁷ “[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).

⁸ *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

⁹ 32 LPR Ap. V, R. 52.1.

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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales¹⁰.

Una vez el tribunal apelativo determina que la resolución interlocutoria es revisable según la Regla 52.1, *supra*, procede su evaluación al amparo de otros parámetros. Así pues, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros¹¹. Al ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones señala los criterios que para ello debemos considerar¹². Éstos 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 causa 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.

Este recurso debe ser utilizado con cautela y por razones de peso¹³. Solo procede “cuando no existe un recurso de apelación o

¹⁰ 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. Véase *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

¹¹ Véase *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019).

¹² 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

¹³ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 918 (2009).

cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario”, o en aquellos casos en los que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado¹⁴.

Nuestro ordenamiento judicial ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto¹⁵. Esta norma de deferencia también aplica a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo¹⁶.

Un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. 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”¹⁷.

III.

Tras el examen del recurso de epígrafe y la resolución fundamentada del TPI, concluimos que el foro primario no abusó de su discreción, ni resolvió contrario a derecho al declarar No Ha Lugar, la solicitud de recurso extraordinario y denegar la emisión de una orden de interdicto posesorio y/o de prohibición de enajenar el inmueble en controversia.

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

¹⁶ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

¹⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Por último, es importante recordar que el auto de *Certiorari* es un remedio procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal de menor jerarquía. En suma, tras evaluar el trámite predecesor de la *Resolución* recurrida, las disposiciones pertinentes a la controversia, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos la expedición del recurso de *Certiorari*, de forma tal que debamos intervenir con la misma.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

Notifíquese.

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