

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JOSÉ JOLGUERA
ALDARONDO y otros

Recurrido

v.

INMOBILIERE ART CORP.
Y otros

Peticionarios

KLCE202201094

CERTIORARI
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2019CV13087
(806)

Sobre: Daños y
Perjuicios

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

Álvarez Esnard, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de octubre de 2022.

Comparecen Inmobiliere Art. Corp., (Inmobiliere) y otros (los peticionarios) y solicitan la revocación de la *Resolución* emitida el 25 de julio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, (TPI o foro primario) notificada el 28 de julio del corriente año. Por virtud de la misma el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los peticionarios el 24 de febrero de 2022.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto *Certiorari*.

I.

Los hechos que motivan la presentación del recurso de epígrafe se iniciaron con una Demanda en daños y perjuicios presentada el 16 de diciembre de 2019, por José Jolguera Aldarondo (señor Jolguera Aldarondo), su esposa, Carmen Betancourt Fuentes (señora Betancourt Fuentes), la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos y sus hijos Wanda María y José Alberto Jolguera Betancourt, (los Recurridos), en contra de los peticionarios. El señor Jolguera Aldarondo alegó que mediante la Escritura

Númera sesenta y uno (61), otorgada el 23 de septiembre de 1944 ante el notario Virgilio Brunet, adquirió un inmueble ubicado en la urbanización Quintana, calle San Juan número 208 del barrio Hato Rey; que esta fue su residencial principal por varios años y que al momento de los hechos que originaron la demanda, almacenaba allí mobiliario y antigüedades.

En esencia, el señor Jolquera Aldarondo alegó que el 7 de noviembre de 2019, fue a la propiedad y se encontró con que la residencia había sido demolida y convertida en estacionamiento pavimentado. Alegó también, que fue despojado de su propiedad tras poseer la residencia por setenta y cinco (75) años, y que Immobiliere ocupó el predio de forma ilegítima, culposa y negligente. Por estos hechos alegados en la demanda, el señor Jolquera Aldarondo y demás recurridos reclamaron a Immobiliere daños ocasionados por su alegada culpa y negligencia. Los recurridos reclamaron varias sumas por concepto de pérdida del inmueble, daños emocionales del señor Jolquera Aldarondo, angustias y sufrimientos mentales a la señora Betancourt Fuentes demás recurridos por la privación de la propiedad, una suma no menor de \$80,000.00 por daños especiales provocados a Jolquera Aldarondo por el mobiliario, restitución en la posesión del inmueble y honorarios por temeridad.

El 24 de febrero de 2022, tras culminar el descubrimiento de prueba, los peticionarios presentaron *Moción de Sentencia Sumaria* ante el TPI. En ajustada síntesis, estos alegaron que el señor Jolquera Adarondo no es dueño del inmueble toda vez que al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa este era menor de edad, por lo que dicha escritura es nula. Señalaron además, que el señor Jolquera Aldarondo compareció en calidad de testafarro de Gertrudis Aldarondo, quien según alegaron, prestó el dinero para la compraventa. Asimismo, los peticionarios alegaron

que el señor Jolguera Aldarondo tampoco adquirió el dominio de la propiedad mediante prescripción adquisitiva ordinaria al carecer de justo título ni bajo prescripción extraordinaria, al no tener la posesión ininterrumpida en concepto de dueño por más de treinta años. Finalmente, destacaron los recurridos en la *Moción de Sentencia Sumaria* que el solar descrito en la escritura número sesenta y uno (61) **no es colindante con el solar comprado por Immobiliere al Banco Santander, por lo que los daños alegados por los recurridos son inexistentes por ausencia de relación causal entre éstos y las acciones de los peticionarios.**

El 16 de marzo de 2022, el señor Jolguera Aldarondo presentó Oposición a *Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de los Demandantes*. En esencia, argumentó que la escritura número sesenta y uno (61) no es nula sino anulable; que Immobiliere carece de legitimación activa para alegar la supuesta anulabilidad del instrumento público. Finalmente, **el señor Jolguera Aldarondo señaló que es dueño de la finca número 5544 y que Immobiliere es dueño de la finca número 5075, según se desprende de los documentos que surgieron del descubrimiento de prueba.**

El 6 de abril de 2022, Inmobiliaria presentó *Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria a favor de los demandantes* en la que reiteró los argumentos de su *Moción de Sentencia Sumaria* y **señaló que las fincas números 5075 y 5044 fueron segregadas de fincas matrices distintas por lo que no pueden ser predios colindantes.**

Mediante *Resolución* de 25 de julio de 2022, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los peticionarios el 24 de febrero de 2022. Concluyó el TPI que existe controversia sobre hechos materiales que impiden la adjudicación sumaria de la reclamación, tales como la certeza de la localización de las fincas número 5544 y 5075 y sobre la ubicación del

estacionamiento construido por Inmobiliere. Asimismo, el foro primario estableció como un hecho material en controversia si existe o no una relación causal entre los daños alegados por el señor Jolguera Aldarondo y los actos de Inmobiliere, así como sobre la valorización de los daños, de contestar en la afirmativa.

El 11 de agosto de 2022, los peticionarios presentaron *Moción Solicitando Reconsideración* a la que se opusieron los recurridos el 29 de agosto de 2022. Mediante *Resolución* emitida y notificada el 31 de agosto de 2022, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por los peticionarios.

Inconformes, los peticionarios recurren ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Petición de Certiorari* presentada el 7 de octubre de 2022, a la que anejan *Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción* en la que solicitan la paralización de los procedimientos ante el foro primario.

En su recurso de *Certiorari* los peticionarios señalan la comisión de los siguientes errores por parte del TPI:

PRIMER ERROR:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA, A PESAR DE EL DEMANDANTE HABER ADMITIDO QUE LA VERDADERA COMPRADORA DEL INMUEBLE LO ERA GERTRUDIS ALDARONDO

SEGUNDO ERROR:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCLUIR COMO DETERMINACIONES DE HECHO QUE EL DEMANDANTE JOSÉ JOLGUERA ERA SOLO UN TESTAFERRO DE GERTRUDIS ALDARONDO Y COMO TAL NO PUDO HABER ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, YA QUE NO HUBO INVERSIÓN DE TÍTULO.

El 11 de octubre de 2022, los recurridos presentaron *Oposición a Expedición de Auto de Certiorari*. En síntesis, los recurridos sostienen que no incidió el foro primario al denegar la solicitud de sentencia sumaria de los peticionarios, lo cual está dentro de su marco discrecional. Señalan además, que la etapa en

la que se presenta el recurso de epígrafe no es la más propicia para su consideración ya que el juicio en su fondo está pautado para comenzar el 24 de octubre de 2022 y se dilatarían los procedimientos y que les asiste el derecho a tener su día corte para probar su reclamo.

II

A.

“[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.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. 193 DPR 100, 117 (2015). A esos efectos, el Tribunal dispuso:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen

al foro primario; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) **de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.** *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018) (citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119). (Énfasis suplido).

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para atender los méritos de la petición, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y determinar si cumplen con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, al emitir su dictamen

III.

Es la contención de los peticionarios que en su caso particular incidió el TPI al denegar su solicitud de sentencia sumaria.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, no surge que el remedio o la disposición de la decisión recurrida, sea contraria a derecho ni que el foro primario hubiese incurrido en perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto al denegar a los peticionarios su solicitud de sentencia sumaria.

Resolvemos que conforme a los criterios que guían el ejercicio de nuestra discreción, según establecidos por la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no se han producido las circunstancias que exijan nuestra intervención con la Resolución recurrida, al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Particularmente, la etapa en la que se presenta el recurso de epígrafe no es la más propicia para su consideración ya que el juicio en su fondo está pautado para

comenzar el 24 de octubre de 2022 y se dilatarían los procedimientos. Además, no abusó de su discreción el TPI al permitir que los recurridos tengan su día corte para probar su reclamo.

En virtud de los fundamentos antes esbozados, resolvemos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del foro primario en su determinación de denegar la solicitud de sentencia sumaria presentada por los peticionarios. En consecuencia, nos abstenemos de intervenir con dicho criterio y no procede nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Tampoco está presente ninguna de las circunstancias contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita intervenir con el dictamen recurrido. Es preciso destacar que nuestra conclusión no prejuzga los méritos de las contenciones de las partes.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta *Resolución*, denegamos expedir el auto de *certiorari* solicitado por los peticionarios y la *Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción*.

Notifíquese inmediatamente a la Hon. Ladi V. Buono De Jesús y demás partes.

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