

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

RÍO HONDO CINEMA CORPORATION		<i>CERTIORARI</i>
Demandante-Recurrido	KLCE202201209	procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón
v.		
SUBWAY REALTY, LLC; FÉLIX PEÑA FERNÁNDEZ; MAGDA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ; SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR PEÑA Y RODRÍGUEZ; COMPAÑÍA X		Civil núm.: BY2021CV00067 (502)
Demandados- Peticionarios		Sobre: Desahucio y Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2022.

Comparecen ante este tribunal apelativo el Sr. Félix Peña Fernández, la Sra. Magda Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante el matrimonio Peña-Rodríguez o los peticionarios) mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Resolución y Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (el TPI), el 1 noviembre de 2022, notificada el mismo día. Mediante dicho dictamen, el foro primario ordenó a los peticionarios a consignar, dentro del término de veinte (20) días, el monto de \$45,557.92 correspondiente a los cánones de arrendamientos, más el recogido de basura, adeudados desde marzo a noviembre de 2022. A su vez, decretó que, a partir del 1 diciembre de 2022, estos debían consignar mensualmente los arrendamientos, mientras

permanecieran en posesión del local, se adjudicara el pleito o se dispusiera lo contrario.

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

I.

El 18 de marzo de 2021, Río Hondo Cinema Corporation (en adelante Río Hondo Cinema o el recurrido) presentó una *Primera Demanda Enmendada* sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y desahucio sumario en contra de Subway Realty, LLC (en adelante Subway) y de los peticionarios, entre otros. Alegó que en el 1995 suscribió un contrato de arrendamiento con Subway sobre un local comercial ubicado en el pueblo de Bayamón. Señaló que Subway incumplió con sus obligaciones, adeudándole \$42,174.62, razón por la cual dieron por terminado el contrato.

Asimismo, el recurrido afirmó que, en virtud de un contrato de subarrendamiento, el local objeto del contrato de arrendamiento estaba en posesión de los peticionarios. En consecuencia, mediante su demanda, presentó una reclamación sobre cobro de dinero; así como la acción de desahucio sumario en contra de Subway y del matrimonio Peña-Rodríguez. Esto, debido a que al entenderse terminado el contrato de arrendamiento con Subway, los subarrendadores no tenían derecho de continuar en posesión del local.

En respuesta, el 17 de mayo de 2021, Subway presentó su *Contestación a Primera Demanda Enmendada*, negando la mayoría de las alegaciones. En esa misma fecha, Subway presentó contra los peticionarios una *Demanda Contra Coparte*. Sostuvo que el contrato de arrendamiento en controversia fue asumido por el matrimonio Peña-Rodríguez, por lo que eran directamente responsables a Río Hondo Cinema de los pagos de los cánones de arrendamiento.

El 15 de octubre siguiente, el matrimonio Peña Rodríguez presentó su *Contestación a Primera Demanda Enmendada y Reconvención*. En síntesis, negaron las alegaciones sobre incumplimiento de contrato y, además, instaron una reconvención. Mediante esta, los peticionarios presentaron una reclamación sobre incumplimiento de contrato en contra de Río Hondo Cinema. Específicamente, adujeron que, según el contrato, ante un evento de fuerza mayor estos tenían derecho de diferir los pagos en controversia. Sin embargo, alegaron que el recurrido se había negado a cumplir con dicho acuerdo. Ese mismo día, presentaron una *Contestación a Demanda Contra Coparte*.

El 10 de noviembre de 2021, los peticionarios acudieron ante este foro apelativo para impugnar la determinación emitida por el foro *a quo* el 26 de octubre de 2021. En esta, se dictaminó que la causa de acción sobre desahucio podía ventilarse a través del procedimiento sumario y las restantes controversias, entiéndase el cobro de dinero e incumplimiento contractual, mediante el trámite ordinario. Como consecuencia de ello, el 11 de febrero de 2022, un Panel hermano de este foro intermedio emitió una *Sentencia* revocando la determinación recurrida (caso núm. KLCE202101366). Se dispuso que la demanda de desahucio, el incumplimiento de contrato y el cobro de dinero, incluyendo la reconvención, debían ventilarse por la vía ordinaria.

Así, luego de varios trámites procesales, y en lo aquí pertinente, el 5 de octubre de 2022, el recurrido presentó una *Solicitud de Orden para que Codemandados Consignen Rentas y Nueva Solicitud de Vista de Desahucio Sumario*. En su escrito solicitó, entre otros asuntos, que el TPI ordenara a los peticionarios a consignar las cuantías de rentas adeudadas correspondientes a los meses que estos alegaban no estaban en controversia, según las

expresiones que hicieron en la Vista celebrada el 12 de agosto de 2022.

El 25 de octubre siguiente, los peticionarios presentaron la correspondiente oposición a la moción sobre consignación. En síntesis, expusieron que, contrario a lo planteado por el recurrido, no habían reconocido deuda alguna ni tampoco expresaron que realizarían una consignación por la cantidad adeudada. Asimismo, alegaron que era improcedente la solicitud de Río Hondo Cinema debido a que no había disposición alguna que los obligaran a realizar pagos mientras se dilucidan las controversias ante el TPI.

El 26 de octubre de 2022, el recurrido presentó una réplica a la oposición, en la cual, a grandes rasgos, reiteró los argumentos esbozados en su solicitud de consignación del 5 de octubre de 2022.

Así las cosas, el 1 de noviembre de 2022, luego de evaluar los escritos presentados por las partes, el TPI emitió el dictamen recurrido, denominado *Resolución y Orden*. En su decisión, el tribunal primario dispuso que:

En el presente caso existe controversia pues los codemandados Félix Peña Fernández, Magda Rodríguez Rodríguez y la sociedad de gananciales compuesta [por] ambos, sostienen que debe aplicarse de una modificación del canon de arrendamiento durante los meses en que el país estuvo bajo varias Órdenes Ejecutivas imponiendo cierres totales o parciales, y otras restricciones para la operación de los comercios, debido a la pandemia del COVID-19. No obstante, mediante la Orden Ejecutiva OE-2022-019, quedaron eliminadas para los comercios todas las restricciones de aforo y aquellas que requerían presentar evidencia de vacunación, efectivo el 12 de marzo de 2022. A partir de entonces los codemandados no han tenido restricciones en la operación de su negocio por causa de la pandemia. Lo cierto es que durante todo el tiempo que lleva el pleito, previo al litigio y hasta el presente, los codemandados Félix Peña Fernández, Magda Rodríguez Rodríguez y la sociedad de gananciales compuesta [por] ambos, han estado ocupando y operando un restaurante Subway en la propiedad de la parte demandante **sin pago de canon de arrendamiento alguno, durante dos años, aproximadamente**. Tal conducta procesal no debe ser avalada por el Tribunal.

Se ordena a los codemandados Félix Peña Fernández, Magda Rodríguez Rodríguez y la sociedad de gananciales compuesta [por] ambos a consignar la suma de \$45,557.92, correspondiente

a los cánones de arrendamiento de marzo a noviembre de 2022 (computados a razón de \$5,537.31 de renta más \$157.43 por el recogido de basura por 8 meses). **Los codemandados tienen 20 días para realizar la consignación. Se les ordena, además, a continuar consignando el canon de arrendamiento mensual por la suma de \$5,694.74, a partir del 1 de diciembre de 2022, y mientras continúen en posesión del local, hasta que se adjudique el pleito o hasta que el Tribunal disponga lo contrario.**¹

Inconformes con la determinación, los peticionarios acuden ante este foro apelativo imputándole al TPI haber incurrido en el siguiente error:

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL CONCEDER UN REMEDIO PROVISIONAL, SIN VISTA, SIN IMPOSICIÓN DE FIANZA Y SIN QUE RÍO HONDO HAYA ANEJADO DECLARACIÓN JURADA, NI PROBADO ALGUNA CIRCUNSTANCIA EXTRAORDINARIA NI PROBABILIDADES DE PREVALECER.

A su vez, el peticionario incluyó con el recurso una *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción Solicitando Paralización de los Procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia*. Estudiado el petitorio, ese mismo día emitimos una *Resolución* declarando *No Ha Lugar* la solicitud en auxilio de jurisdicción.²

El 8 de noviembre de 2022, la parte peticionaria instó una *Urgente Moción en Solicitud de Reconsideración*,³ solicitando que reconsideráramos nuestra decisión de denegar su petición en auxilio. Atendido el escrito, expresamos que proveemos *No Ha Lugar* a la solicitud de reconsideración.

Evaluated el auto de *certiorari* y, a tenor con la determinación arribada, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 687-688. [Énfasis en el original]

² *Resolución* emitida el 4 de noviembre de 2022.

³ De igual forma, el 8 de noviembre de 2022, se recibió una *Urgente Moción Suplementando Moción de Reconsideración*, de la cual tomamos conocimiento.

II.

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto, ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial esta inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece los asuntos aptos para que revisemos resoluciones interlocutorias. La referida regla dispone que:

[e]l 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 evidenciaros, 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.

Por otro lado, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida norma establece lo siguiente:

[e]l tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335 citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III.

Luego de evaluar minuciosamente el recurso ante nuestra consideración, y de revisar los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, concluimos que no existen razones que justifiquen nuestra intervención con la determinación recurrida. Aunque los peticionarios alegan que el TPI erró al ordenar la consignación solicitada, dicho reclamo se contrapone a lo que se afirmó en la *Vista sobre aseguramiento de sentencia* celebrada por el TPI el 12 de agosto de 2022. Esto pues, de la *Minuta* de dicha vista, consta que el Lcdo. Alejandro Bellver Espinosa manifestó que sus representados estaban en “posición de consignar en los próximos tres días el pago prospectivo hasta tanto se vea el caso.”⁴ En virtud de esto, el recurrido presentó posteriormente una moción para dar cumplimiento a lo expresado por los peticionarios.

Así pues, tomando en consideración lo anterior, no entendemos que el foro primario hubiese actuado con prejuicio, parcialidad, en craso abuso de su discreción o que se hubiese equivocado en la interpretación de cualquier norma procesal o sustantiva de derecho. Más aún, el foro *a quo*, en el manejo del caso, tomó una medida cautelar para garantizar un adecuado desarrollo de los procesos ante sí. Asimismo, encontramos que nuestra intervención, en esta etapa, podría causar un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable de los procedimientos debido a que del trámite procesal detallado en el escrito; así como de los documentos incluidos en el apéndice, surge que el foro primario está celebrando las correspondientes *Vistas sobre Remedios Provisionales en Aseguramiento de Sentencia*, al amparo de la Regla 56 de la de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, según solicitado por el recurrido. Ello, con la participación de las

⁴ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 315.

partes. Por tanto, no está presente ante nuestra consideración una instancia judicial que requiere intervenir para evitar un fracaso de la justicia.

En fin, el proceder del TPI se funda en una base razonable que no resulta perjudicial a los peticionarios por lo que su criterio debe prevalecer.

IV.

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

Notifíquese inmediatamente.

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