

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL (OATA-2022-186)

FORTECH BANK
INTERNATIONAL, INC.

Demandante - Recurrido

v.

OSMI ENTERPRISES, INC.
D/B/A SIGNS & MEDIA,
OSCAR FLORES MALPICA,
SU ESPOSA JEANETTE
MARGARITA CARDONA
ROMÁN Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
POR AMBOS COMPUESTA

Demandados – Peticionario

KLCE202201279

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso núm.:
SJ2022CV08635

Sobre: Desahucio
en Precario

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Ortiz Flores y el Juez Candelaria Rosa.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de noviembre de 2022.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó convertir a ordinario un proceso sumario de desahucio. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que no se justifica nuestra intervención con la decisión recurrida, pues la defensa invocada por los demandados puede y debe dilucidarse como parte del presente trámite.

I.

En octubre de este año, Fortech Bank International, Inc. (la “Demandante”), presentó la acción de referencia, sobre desahucio en precario (la “Demanda”), contra Osmi Enterprizes, Inc. (la “Corporación”), Oscar Flores Malpica, Jeanette M. Cardona Román y la sociedad de gananciales compuesta por estos. Se alegó que, el 28 de julio de 2017, la Demandante y la Corporación suscribieron un contrato de arrendamiento comercial por el término de cinco

años, a vencer el 31 de julio de 2022 (el “Contrato”), y que los individuos demandados también suscribieron el Contrato como garantizadores.

Se alegó que, en mayo de 2022, la Demandante le notificó a los demandados que “no estaba dispuesta a renovar el [Contrato]... debido al historial de incumplimientos de [la Corporación]...”. También se sostuvo que, posteriormente, las partes condujeron conversaciones dirigidas a firmar un “nuevo contrato de arrendamiento”, con un “nuevo canon” y un requisito de “fianza de cumplimiento”. Sin embargo, se alegó que el nuevo contrato “nunca fue firmado por las partes” y tampoco se “entregó la fianza de cumplimiento”. La Demandante alegó que, a mediados de septiembre, le requirió a los demandados que entregaran la posesión del inmueble arrendado.

Luego de varios trámites, los demandados contestaron la Demanda. En lo pertinente, alegaron que, el 13 de agosto de 2022, la Demandante le envió a los demandados un “nuevo contrato de arrendamiento, por el término de un año” (hasta el 31 de julio de 2023), “el cual fue aceptado por la parte demandada y está vigente”. Se adujo que la “declaración unilateral de voluntad” de la Demandante fue aceptada por la Corporación, “configurándose así un contrato entre las partes”. También se alegó que la Corporación ha cumplido con el “pago del canon pactado”.

Se acompañó como anejo un correo electrónico, del 13 de agosto, enviado por la Demandante a la Corporación, mediante el cual se incluyó “el contrato de arrendamiento para su revisión y firma”. En dicho correo, la Demandante también le solicitó a los demandados que enviaran “la evidencia de seguro de responsabilidad pública incluyendo [a la Demandante] como co-asegurado y ... la fianza como garantía del pago de renta”.

El 10 de noviembre, los Demandados solicitaron al TPI que convirtiera el trámite de la Demanda a uno ordinario (la “Moción”). Ello sobre la base de la controversia sobre la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento.

La Demandante se opuso a la Moción; adujo que, para que se pudiese formar el nuevo contrato, “era necesario recibir una fianza y un seguro” a su favor, lo cual no ocurrió. Se anejó la contestación al correo electrónico del 13 de agosto, mediante la cual el Sr. Flores Malpica indica que necesita tiempo para leer el borrador de contrato y que había sometido “a la agencia de seguros el pedido de fianza”. La Demandante le planteó al TPI que los demandados tendrían la oportunidad de intentar probar, en la “vista en su fondo”, que “tiene[n] un derecho preferente a quedarse en la propiedad”.

Mediante una Resolución emitida el 15 de noviembre, el TPI denegó la Moción; razonó que los “reclamos de la parte demandada ... deben ser levantados, dilucidados y atendidos en una acción independiente”. Por tanto, ratificó su determinación de denegar la solicitud de convertir el trámite sumario a ordinario.

Inconformes, el 22 de noviembre, los demandados presentaron el recurso que nos ocupa en el cual reproducen lo planteado en la Moción. Además, presentaron una moción en auxilio de jurisdicción, mediante la cual solicitan la paralización de la vista en su fondo pautada para el 2 de diciembre. Disponemos.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso de manera discrecional, por tratarse de ordinario de

asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción, al disponer lo siguiente: El 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.

La denegación de una petición de expedición del auto de certiorari no impide a la parte afectada reproducir su planteamiento en apelación. *Torres Martínez, supra*.

III.

El desahucio es un procedimiento mediante el cual el dueño de una propiedad solicita el lanzamiento de un ocupante que, sin pagar canon o merced alguna, retiene la posesión de hecho del inmueble. *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); 32 LPRA sec. 2822. El Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento sumario de desahucio, “que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un

inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad”. *Íd.* a la pág. 9; 32 LPRA secs. 2821-2838.

El procedimiento sumario persigue únicamente la recuperación de la posesión. Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). Tal conflicto existe cuando el demandado opone un título de dominio que justifique que su posesión **no es la de arrendatario**, administrador, custodio o precarista. *Martínez*, 93 DPR a la pág. 194.

“La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales.” *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 245 (1992). Esto conlleva la reducción de términos, usualmente jurisdiccionales, y la eliminación de ciertos trámites procesales que extienden y complican el proceso.

Distinto al pleito ordinario, en la acción sumaria, presentada la demanda, “se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia [y juicio], que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes”. 32 LPRA secs. 2826, 2824. Expuestas las posturas y presentada la prueba, el tribunal tiene diez (10) días para dictar sentencia. *Íd.*

No obstante, se preservan ciertas garantías imprescindibles, como la necesidad de emplazar al demandado, darle una oportunidad para que conteste la demanda y **celebrar una vista en la cual este pueda ofrecer prueba y refutar las alegaciones del demandante**. Al igual que en un procedimiento ordinario, el demandado tiene que alegar cualquier defensa en la contestación a la demanda. 32 LPRA sec. 2826; véanse, además, *Escudero v.*

Guzmán, 96 DPR 299 (1968); *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Marín v. Montijo*, 118 DPR 733 (1987).

Usualmente, el disfrute o la posesión **precaria** se origina por liberalidad o mera tolerancia, o por abandono o desconocimiento del propietario. *El Pueblo de Puerto Rico v. Giorgetti & Co., Ltd.*, 46 DPR 61 (1934). Un desahucio en precario **procede cuando el demandante presenta la acción contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el bien**. Así, este tipo de desahucio ocurre cuando no existe conflicto de títulos sobre el terreno cuya posesión se reclama y cuando el demandado **no posee “derecho o título alguno que justifique su ocupación** del terreno ajeno donde enclava la estructura”. *CRUV*, 100 DPR a la pág. 324 (énfasis suplido).

Por otra parte, el TPI tiene discreción, de conformidad con “los hechos específicos” de cada caso, para “ordenar la conversión del procedimiento [de desahucio sumario] al juicio ordinario”. *Turabo Ltd. v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 246 (1992). Se trata de un ejercicio de discreción del TPI en el manejo de un caso.

La norma es que los tribunales apelativos no intervienen con el manejo de los casos ante el TPI “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *ELA v. Asoc. De Auditores*, 147 DPR 669 (1999); *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649 (2000). Ello, pues el TPI tiene amplia discreción en el manejo del calendario y, en ausencia de circunstancias extraordinarias, no debemos intervenir. *Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005).

IV.

Considerados los factores de la Regla 40, *supra*, concluimos que debemos denegar el auto solicitado. No surge del récord que lo determinado por el TPI genere un “fracaso de la justicia”; tampoco surge que la decisión recurrida sea contraria a derecho o constituya un abuso de discreción, de modo que se pudiese justificar nuestra intervención. Véase Regla 40 (A) y 40 (G) de nuestro Reglamento, *supra*.

Adviértase, en particular, que la decisión impugnada recae en un ejercicio de discreción por el TPI, en atención a los “hechos específicos” del caso. *Turabo Ltd. v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 246 (1992). Así pues, este tipo de decisión encaja dentro del abanico de decisiones del TPI en cuanto al manejo de los casos ante sí. Por tanto, no nos corresponde intervenir con este tipo de decisión “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esta etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Zorniak Air Servs.*, 132 DPR a la pág. 181; *ELA*, 147 DPR a la pág. 669; *Meléndez*, 151 DPR a la pág. 649; véanse, además, *Rebollo López*, 148 DPR a la pág. 678; *García v. Asociación*, 165 a la pág. 322.

En este caso, no está presente el tipo de circunstancia que requiera o justifique que intervengamos con la discreción ejercida por el TPI en el manejo del caso. Como bien admitió la Demandante ante el TPI, **la defensa presentada por los demandados** – que existe un contrato de arrendamiento vigente entre las partes, el cual les concede derecho a poseer la propiedad objeto del Contrato – **puede y debe adjudicarse de conformidad con la prueba que presenten ambas partes en la vista en su fondo.**

Puesto de otra forma: no es necesario convertir el proceso a uno ordinario para que el TPI pueda adjudicar si, como alega la Demandante, actualmente no existe contrato de arrendamiento entre las partes o si, como alegan los demandados, sí existe un contrato de arrendamiento que les permite ocupar la referida propiedad. En fin, la defensa presentada por los demandados no es el tipo de asunto que tenga que dilucidarse en un proceso ordinario, ni mucho menos en una acción independiente.

V.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado, así como la moción en auxilio de jurisdicción presentada en conjunto con el recurso de referencia.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones