

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ASENCIO & SON CORP.  
R/P CIVIL SR. JAIME  
RAMIRO ASENCIO  
MALDONADO,  
PRESIDENTE

Demandante-Peticionaria

v.

OFERTAS PROPERTIES LLC  
CAFFÉ TAZZA D'ORO INC.

Demandadas-Recurridas

KLCE202201400

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Civil Núm.  
PO2022CV03275

Sobre:

Interdicto  
Posesorio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de enero de 2023.

Comparece ante nos Asencio & Son Corp. R/P Sr. Jaime Ramiro Asencio Maldonado (en adelante, Asencio & Son Corp.), parte demandante-peticionaria, y nos solicita la revisión de una *Resolución* dictaminada y notificada el 20 de diciembre de 2022. Mediante dicha determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (en adelante, TPI), reseñó la vista pautada de interdicto posesorio para el 13 de enero de 2023, mediante videoconferencia a las 10:00 a.m., fecha disponible en el calendario del tribunal. Además, el foro primario dispuso que las reclamaciones de daños que alegan la parte demandante-peticionaria no serían atendidas en este procedimiento especial, que solo comprende la adjudicación del hecho de la posesión y que las demás reclamaciones deberían atenderse en un pleito ordinario de daños.

Por los fundamentos que expondremos a continuación se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

## I

El 28 de noviembre de 2022, Asencio & Son Corp. presentó ante el TPI una *Petición* de interdicto posesorio en contra de Ofertas Properties LLC y Caffé Tazza D'Oro Inc.<sup>1</sup> La parte demandante-peticionaria alega en su *Petición* que es la arrendataria de una propiedad inmueble comercial ubicada en el Barrio Segundo, Calle Degetau, número ocho (8) del Municipio de Ponce, Puerto Rico, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito el 27 de abril de 2021, con la Sucesión de Ana L. Rosado Vda. De López, exclusivamente para la operación de un restaurante llamado Tablas.<sup>2</sup> Además, alegó la parte demandante-peticionaria, que allá para el mes de septiembre de 2022, la codemandada-recurrida, Caffé Tazza D'Oro Inc., con la anuencia de Ofertas Properties LLC obstaculizó el acceso del paso que permitía la entrada de todo el equipo y suplidores, necesarios para el buen funcionamiento de su negocio, levantando una pared en bloques y empañetados justo en la entrada donde se reciben los suplidores, equipos y servicios necesarios para la operación del restaurante (gas, diesel, comida, materiales, así como maquinaria para limpieza de trampas de grasa y recogido de basura).<sup>3</sup> Por último, solicitó que, conforme a las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, se emitiera un interdicto posesorio de forma que pudiese recuperar la posesión de hecho de dicho paso, toda vez que la operación de su negocio se estaba viendo significativamente afectada.<sup>4</sup>

Al día siguiente, el TPI emitió orden señalando vista de interdicto posesorio para el 19 de diciembre de 2022, a las 2:00 p.m.,

---

<sup>1</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 2-11.

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> *Id.*

<sup>4</sup> *Id.*

mediante videoconferencia.<sup>5</sup>

Los días 6 y 7 de diciembre de 2022, la parte demandante-peticionaria informó mediante sendas mociones al foro recurrido que había emplazado a las codemandadas-recurridas Caffé Tazza D'Oro Inc. y Ofertas Properties LLC respectivamente.<sup>6</sup>

Así las cosas, el 14 de diciembre de 2022, el Sr. Cristian Ríos González, mediante Comparecencia Especial y sin someterse a la jurisdicción del TPI expresó ser el presidente de Caffé Tazza D'Oro Inc. En su comparecencia especial expresó que la verdadera inquilina de Ofertas Properties LLC, era Ríos Rivera Restaurants Inc., quien, según surgía del Contrato de Arrendamiento acompañado, hace negocios como Tazza D'Oro Café.<sup>7</sup>

Ese mismo día, la parte demandante-peticionaria presentó *Réplica a Comparecencia Especial* mediante la cual arguyó que el Sr. Ríos Rosario no era parte, ni había sido emplazado relacionado a los hechos del caso.<sup>8</sup> Por su parte, Ofertas Properties LLC compareció mediante *Moción Informando Falta de Parte Indispensable y Solicitud para que se Deje sin Efecto Orden del 29 de noviembre de 2022*.<sup>9</sup> En su escrito, Ofertas Properties LLC, alegó que la verdadera arrendataria de la propiedad era Ríos Rivera Restaurants, Inc., y solicitó al TPI la suspensión de la vista de interdicto posesorio pautada por falta de parte indispensable.<sup>10</sup> En esa misma fecha, la parte demandante-peticionaria presentó *Réplica a Moción Informando Falta de Parte Indispensable y Solicitud para que se Deje sin Efecto Orden del 29 de noviembre de 2022*.<sup>11</sup> Asencio & Son Corp., en síntesis, alegó que la dueña de la propiedad era la responsable de haber interrumpido el paso que permitía el acceso a

<sup>5</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 12-14.

<sup>6</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 16-37.

<sup>7</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 38-64.

<sup>8</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 65-66.

<sup>9</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 67-70.

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 71-88.

todo el equipo y suplidores necesarios para el buen funcionamiento del negocio.<sup>12</sup>

Así las cosas, el 15 de diciembre de 2022 el TPI dictó *Resolución* mediante la cual declaro Ha Lugar la *Moción Informando Falta de Parte Indispensable y Solicitud para que se Deje sin Efecto Orden del 29 de noviembre de 2022*.<sup>13</sup> En consecuencia, el foro primario dejó sin efecto el señalamiento de vista de interdicto posesorio pautado para el 19 de diciembre de 2022, por falta de parte indispensable, ordenó en el término de cinco (5) días a la parte demandante-peticionaria para mostrar causa por la cual no se debía dictar sentencia parcial de desestimación en cuanto a Caffé Tazza D'Oro Inc., y le concedió a dicha parte hasta el 19 de diciembre de 2022, para enmendar la demanda e incluir las partes correctas.<sup>14</sup>

Al día siguiente, la parte demandante-peticionaria presentó *Petición Enmendada* de interdicto posesorio a los efectos de incluir como parte codemandada-recurrida a la entidad jurídica Ríos Rivera Restaurants Inc. haciendo negocios como Tazza D'Oro Café.<sup>15</sup> Este mismo día, el TPI emitió *Orden* señalando la vista de interdicto posesorio para el 13 de enero de 2023, a las 10:00 a.m., mediante videoconferencia.<sup>16</sup>

El 19 de diciembre de 2022, Asencio & Son Corp. mediante *Moción Informativa*, notificó haber efectivamente emplazado a la entidad jurídica Ríos Rivera Restaurant Inc.<sup>17</sup> Ese mismo día, la parte demandante-peticionaria presentó moción titulada *Urgente Solicitud de Señalamiento*. En su escrito, arguyó que había urgencia en que se celebrara la vista de interdicto posesorio debido a que ante la situación presentada ante el tribunal se exponía a un cierre

---

<sup>12</sup> *Id.*

<sup>13</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 89-90.

<sup>14</sup> Apéndice *Certiorari*, a la pág. 90

<sup>15</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 91-101.

<sup>16</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 108-109.

<sup>17</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 105-107.

inminente de su negocio en la época navideña, habiendo contraído obligaciones tales como bodas, cumpleaños, fiestas de navidad, recibo de grupos turísticos, entre otros. Además, argumentó que la situación exponía a quedarse sin trabajo una veintena de familias que son empleados del restaurante. Por último, arguyó que celebrar la vista el 13 de enero de 2023 resultaría en perjuicio de la parte demandante-peticionaria.

El 20 de diciembre de 2022, el TPI mediante Resolución dispuso que ante la controversia jurisdiccional planteada el 14 de diciembre de 2022, se ordenó enmendar la demanda para que se incluyeran las partes indispensables.<sup>18</sup> Además, el foro revisado dispuso que: "[e]l 16 de diciembre de 2022 el Tribunal dictó orden de reseñalamiento de Vista de Interdicto Posesorio mediante videoconferencia para el viernes, 13 de enero de 2023, a las 10:00 de la mañana, espacio disponible en el calendario del Tribunal."<sup>19</sup> Por último, el TPI dispuso que las reclamaciones de daños que alegan la parte demandante- peticionaria no serían atendidas en este procedimiento especial, que solo comprende la adjudicación del hecho de la posesión, y que las demás reclamaciones deberían atenderse en un pleito ordinario de daños.<sup>20</sup>

Ese mismo día, inconforme la parte demandante-peticionaria con la fecha del señalamiento de vista, presentó una *Urgente Solicitud de Reconsideración*.<sup>21</sup> El 21 de diciembre de 2022, el TPI mediante Resolución declaró No Ha Lugar la *Urgente Solicitud de Reconsideración*.<sup>22</sup>

Inconforme la parte demandante-peticionaria acudió ante nos el 22 de diciembre de 2022 mediante *Petición de Certiorari* y alegó que se cometió el siguiente error:

---

<sup>18</sup> Apéndice *Certiorari*, a la pág. 118.

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> *Id.*

<sup>21</sup> Apéndice *Certiorari*, a las págs. 119-123.

<sup>22</sup> Apéndice *Certiorari*, a la pág. 1.

**Error:** Erró el TPI abusando de su discreción, al mantener un señalamiento para dentro de veintitrés (23) días en un caso de Interdicto Posesorio, exponiendo a la peticionaria a un cierre inminente total del Restaurante Tablas, aun cuando esta se encontraba en posesión libre y pacífica del paso que permitía el acceso a todo equipo y suplidores necesarios para el buen funcionamiento de su negocio por más de un (1) año previo a la presentación de la Petición de Interdicto Posesorio.

La parte demandante-peticionaria acompañó su recurso con una *Solicitud en Auxilio de Jurisdicción* a los efectos de que se ordenara la celebración de la vista de interdicto posesorio de manera inmediata. Ese mismo día, un Panel Hermano mediante Resolución declaró No Ha Lugar la *Solicitud en Auxilio de Jurisdicción* y le concedió a las partes demandadas-recurridas hasta el martes, 3 de enero de 2023, para mostrar causa por la cual no se debía expedir el auto de *certiorari* y revocar la resolución recurrida.<sup>23</sup>

El 3 de enero de 2023, en cumplimiento con lo ordenado Ríos Rivera Restaurant, Inc., compareció mediante *Escrito para Mostrar Causa* y Ofertas Properties LLC mediante *Moción en Cumplimiento de Orden Uniéndonos a "Escrito de Mostrar Causa"*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver.

## II

### **A. Recurso de Certiorari**

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Véase, además, *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324,

---

<sup>23</sup> Mediante Orden Administrativa número OATA-2022-207 del 7 de diciembre de 2022 se designaron Paneles Especiales durante el Periodo de Navidad que comprende desde el 19 de diciembre de 2022 hasta el 6 de enero de 2023. El recurso de referencia fue remitido al Panel IV para su atención el 9 de enero de 2023.

334 (2005). En el ámbito judicial, el concepto discreción “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 338. La discreción, “[e]s una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Íd.*; *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, supra, pág. 174.

En el caso particular del Tribunal de Apelaciones, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita los asuntos interlocutorios que podemos revisar mediante un recurso de *certiorari*, bajo el entendimiento de que estos pueden esperar hasta la conclusión del caso para ser revisados en apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 337. Dicha Regla 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 [de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56 y 57,] o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

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 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.” *Íd.*

Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos últimos casos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que “el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.” *Íd.*

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de

Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que el Tribunal de Apelaciones deberá tomar en consideración al determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. Estos son los siguientes:

“(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.” Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

### **B. Interdicto Posesorio**

El medio que la ley provee para amparar o restituir al poseedor inquietado en su posesión es el *Injunction* que autorizan los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil. 32 LPRA secs. 3561–3566. A tales efectos, el Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que: “se concederá el *Injunction* para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.” 32 LPRA sec. 3561.



De manera que se justifica la intervención del Estado para proteger dicho derecho, esté o no la posesión justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse o ya se haya perdido. *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951 (2009).

En estos casos, conforme a lo dispuesto en el Art. 692 del Código de Enjuiciamiento Civil, el tribunal fijará el juicio el cual tendrá lugar dentro de los quince (15) días subsiguientes a la presentación de la demanda, debiéndose emplazar al demandado ocho (8) días antes, cuando menos, al fijado para el juicio. 32 LPRA sec. 3563.

### III

La parte demandante-peticionaria alega que erró el TPI al abusar de su discreción, al mantener un señalamiento para dentro de veintitrés (23) días en un caso de Interdicto Posesorio, exponiendo a la demandante-peticionaria a un cierre inminente total del Restaurante Tablas, aun cuando esta se encontraba en posesión libre y pacífica del paso que permitía el acceso a todo equipo y suplidores, necesarios para el buen funcionamiento de su negocio por más de un (1) año previo a la presentación de la Petición de Interdicto Posesorio.

Debido a que en el caso de autos la vista de interdicto posesorio está señalada para este próximo viernes, 13 de enero de 2023, nuestra intervención en este asunto sería a destiempo toda vez que el foro primario debe celebrar la vista pautada en la fecha señalada. Es importante destacar que la vista previamente pautada para el 19 de diciembre de 2022, fue reseñada ante los incidentes jurisdiccionales procesales, de falta de parte indispensable, resueltos por el TPI, los que tuvieron el efecto de posponer la vista inicialmente calendarizada.

Nuestra intervención en esta etapa de los procesos podría causar una dilación indebida de los procesos en la solución final del litigio en contravención a los derechos que tratan de vindicar las partes.

Al amparo de la Regla 35 (A)(1) de nuestro Reglamento,<sup>24</sup> el Tribunal de Primera Instancia puede proceder de conformidad con lo aquí resuelto, sin que tenga que esperar por nuestro mandato.

#### IV

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

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

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

---

<sup>24</sup> Regla 35 (A)(1): “La presentación de una solicitud de *certiorari* no suspenderá los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia, salvo una orden en contrario expedida por iniciativa propia o a solicitud de parte por el Tribunal de Apelaciones. La expedición del auto de *certiorari* suspenderá los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia, **salvo que el Tribunal de Apelaciones disponga lo contrario.**” 4 LPRÁ Ap. XXII-B R. 35.