

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

ÁNGEL AURELIANO
FIGUEROA ORSINI, BETZAIDA
COLLAZO RODRIGUEZ, LA
SOCIEDAD DE GANANCIALES
COMPUESTAS POR AMBOS, Y
CAPARRA CARBURATORS,
INC. T/C/C CAPARRA
CARBURETORS, INC.

Recurridos

v.

LUIS ÁNGEL FIGUEROA CRUZ
Y BRAIN PERFORMANCE, LLC

Peticionario

KLCE202300066

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Ponce

Caso Núm.
JD2022CV00440

Sobre:
Daños, Desahucio
en Precario

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Juez Méndez Miró y la Jueza Mateu Meléndez¹

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de enero de 2023.

I.

El 8 de agosto de 2022, el Sr. Ángel A. Figueroa Orsini *et. al.*, presentó *Demanda* en desahucio y daños contra Luis A. Figueroa Cruz y Brain Performance, LLC. Adujo que los demandados se encuentran ocupando las propiedades en controversia sin su autorización y en precario. Luego de varias incidencias procesales, el 7 de noviembre de 2022 Brain Performance presentó *Contestación a Demanda*. Expuso, que, existía un conflicto de título que hacía improcedente el desahucio, y no podía dilucidarse en el procedimiento sumario. En consecuencia, solicitó que el procedimiento se convirtiera en uno ordinario.

El 8 de noviembre de 2022, Brain Performance presentó *Moción de Descalificación*. Solicitó que el Lcdo. José R. Santiago

¹ Mediante la Orden Administrativa OATA-2023-011 de 23 de enero de 2023, por encontrarse fuera del Tribunal por causas justificadas la Hon. Giselle Romero García, se designa a la Hon. Ana M. Mateu Meléndez para entender y votar en el recurso de epígrafe.

Pareles, abogado del señor Figueroa Orsini *et al.*, fuera descalificado por haber actuado como notario público y otorgado varias escrituras relacionadas con la titularidad de las propiedades objeto de la controversia.

Celebrada vista de estatus el 9 de noviembre de 2022, el Foro primario señaló la vista de desahucio para el 21 de diciembre de 2022. Posteriormente, el 18 de noviembre de 2022 el señor Figueroa Orsini *et al.*, presentó *Oposición a Descalificación*. El 12 diciembre de 2022, Brain Performance presentó *Moción Solicitando Paralización del Pleito, en la Alternativa la Conversión del Pleito a Ordinario*. En la vista de estatus celebrada el 21 de diciembre de 2022, el Foro de primera instancia denegó la solicitud de descalificación y señaló Vista de Juicio en su Fondo de Desahucio para el 8 de febrero de 2023.

En desacuerdo con dicha determinación, recogida en *Minuta Orden* del 21 de diciembre, notificada el 23 de dicho mes, el 23 de enero de 2023 Brain Performance compareció ante nos mediante *Petición de Certiorari y Moción Urgente en Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*. Señala:

1. Primer Error:

ERRÓ EL ILUSTRE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE PONCE (HONORABLE LUZ D. FRATICELLI ALVARADO, JUEZA SUPERIOR) AL NO DESCALIFICAR AL LCDO. JOSE RAFAEL SANTIAGO PERELES, A PESAR DE ESTE HABER HECHO LA ESCRITURA 10 Y 11 DE 20 Y 27 DE JULIO DE 2022 EN LA QUE HACE UNA CESIÓN O TRASPASO DE LAS PROPIEDADES OBJETO DEL PRESENTE PLEITO.

2. Segundo Error:

ERRÓ EL ILUSTRE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE PONCE (HONORABLE LUZ D. FRATICELLI ALVARADO, JUEZA SUPERIOR) AL NO DESESTIMAR, PARALIZAR O CONVERTIR EN ORDINARIO EL PRESENTE PLEITO, EN CONTRAVENCIÓN CON LO RESUELTO EN CRUV V. ROMAN, 100 DPR 318, 321 (1971).

II.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula todo lo concerniente a la acción de desahucio.² El Art. 620 del mismo³ dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla, así como sus causahabientes tienen “acción para promover el juicio de desahucio”.⁴ Dicha acción procede contra “inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna”.⁵ El desahucio es uno de los procedimientos sumarios más utilizados para reivindicar la posesión y el disfrute de un inmueble, mediante juicio sumario.⁶

Cónsono con lo anterior, la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio impide que en el mismo se ventilen conflictos de titularidad. Sin embargo, si el demandado presenta prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y un título mejor que el demandante, surge un conflicto de titularidad que hace improcedente la acción de desahucio. Ante ello, la controversia tiene que ser dilucidada en un juicio ordinario y no mediante el procedimiento sumario de desahucio.⁷ No obstante, es norma establecida que la necesidad ocasional de que el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede ser regla automática. En estos casos, la guía para prorrogar los términos, posponer los señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones será el sano discernimiento judicial.⁸

² 32 LPRA § 2821 *et seq.*

³ *Íd.*, § 2821.

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*, § 2822.

⁶ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

⁷ *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, págs. 321-323 (1971).

⁸ *Turabo LTD Partnership*, 130 DPR, pág. 241.

III.

En el presente caso, Brain Performance nos solicita que paralicemos los procedimientos ante el Foro primario y atendamos su recurso. Sin embargo, evaluado el recurso, no encontramos ningún elemento que nos motive a intervenir con la determinación del Foro recurrido. En el ejercicio de su discreción, el Tribunal de Primera Instancia fue certero al establecer el alcance de su intervención en el proceso sumario de desahucio que tenía ante su consideración. No convertir un procedimiento de desahucio sumario en uno ordinario cae dentro de su sabia discreción, y no abusó de ella, al denegar la petición de conversión. Consecuentemente, aplicados los criterios de nuestra Regla 40,⁹ y la doctrina interpretativa,¹⁰ no intervendremos con la decisión recurrida.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *denegamos* la expedición del presente recurso de *Certiorari* y declaramos *No Ha Lugar* la *Moción Urgente en Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*.

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

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

⁹ Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

¹⁰ *Filiberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 838 (1999), *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Health LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders Corp. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000).