

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

EMILY RIVERA JORGE

Peticionaria

v.

JAVIER POLA RIVERA,
CARLOS JAVIER MARTÍNEZ
CRUZ Y OTROS

Recurridos

KLCE202300079

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

Caso Núm.
PO2022CV02815

Sobre:
Daños y Perjuicios,
Incumplimiento de
Contrato,
Injunction
Preliminar y
Permanente,
Interferencia
Torticera

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de marzo de 2023.

I.

El 25 de enero de 2023, la señora Emily Rivera Jorge (señora Rivera Jorge o la peticionaria) presentó una petición de *certiorari* en la que solicitó que revoquemos una *Minuta-Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI), el 18 de noviembre de 2022.¹ Mediante ésta, el TPI declaró “No Ha Lugar” la solicitud de *injunction*. En desacuerdo, el 8 de diciembre de 2022, la señora Rivera Jorge presentó una *Solicitud de Reconsideración*.² El 27 de diciembre de 2022, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró “No Ha Lugar” dicha solicitud.³

En atención a la petición de *certiorari*, el 27 de enero de 2023 emitimos una *Resolución* en la cual concedimos a la parte recurrida

¹ Notificada a las partes el 23 de noviembre de 2022. Apéndice de la petición de *certiorari*, Anejo I, págs. 1-4.

² Íd., Anejo II, págs. 5-22.

³ Íd., Anejo III, pág. 23.

un término de diez (10) días, contados a partir de la notificación de la *Resolución*, para mostrar causa por la que no debíamos expedir el auto de *certiorari* y revocar la *Minuta-Resolución*.

Ambos recurridos solicitaron prórroga para comparecer en autos. Tras concederle un término final hasta el 23 de febrero de 2023 para presentar sus escritos, Javier Pola Rivera (señor Pola Rivera) presentó su *Oposición a la Expedición de Auto de Certiorari* el 22 de febrero de 2023. El codemandado-recurrido, Carlos J. Martínez Cruz (señor Martínez Cruz), no compareció ni presentó escrito alguno.

A continuación, pormenorizaremos los hechos atinentes a la Petición de *Certiorari*.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una demanda sobre *injunction*, incumplimiento de contrato, nulidad de escritura, enriquecimiento injusto y daños y perjuicios incoada el 13 de octubre de 2022 por la señora Rivera Jorge contra el señor Pola Rivera, el señor Martínez Cruz y los demandados desconocidos A y B.⁴ En síntesis, la señora Rivera Jorge alegó que el señor Pola Rivera incumplió con su obligación contractual de elevar a escritura pública la cesión de sus derechos sobre la propiedad inmueble sita en la Urbanización Valle Costero, calle Océano J20, Santa Isabel, Puerto Rico. Junto a la demanda, la peticionaria incluyó los siguientes documentos:

- i) Copia de un contrato suscrito ante notario entre la señora Rivera Jorge y el señor Pola Rivera el 3 de mayo de 2006;
- ii) Copia de un correo electrónico del 13 de julio de 2022, con relación al borrador de una escritura de cesión;
- iii) Copia de varios correos electrónicos del mes de agosto de 2022 en torno al proyecto de escritura que otorgarían la señora Rivera Jorge y el señor Pola Rivera;
- iv) Copia de las primeras dos páginas de la escritura número noventa y uno (91), sobre compraventa, donación y designación de Derecho a Hogar Seguro, otorgada por el señor Pola Rivera y el señor Martínez Cruz, ante el

⁴ Apéndice de la Petición de *Certiorari*, Anejo IV, págs. 24-41.

abogado-notario Carlos J. Laboy Díaz el 12 de septiembre de 2022;

- v) Carta sobre oferta de intención de compra, fechada 18 de noviembre de 2021, suscrita por el señor Pola Rivera, dirigida a la señora Rivera Jorge y el señor Roberto De Jesús en la que se ofrecía para comprar la propiedad; y
- vi) El juramento de la demanda.

Por su parte, el señor Pola Rivera presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención* el 14 de noviembre de 2022.⁵ El señor Martínez Colón presentó su *Contestación a Demanda* el 3 de noviembre de 2022.⁶

Posteriormente, la peticionaria presentó una *Moción para Enmendar la Demanda* con el propósito de incluir una solicitud de interdicto posesorio.⁷ La *Demanda Enmendada* y otros documentos fueron anejados a dicha moción. Sin embargo, la *Demanda Enmendada* no fue juramentada.

Tras varios trámites procesales, el 18 de noviembre de 2022, el TPI celebró la continuación de la vista de *injunctio* preliminar, mediante videoconferencia, en la cual las partes tuvieron la oportunidad de argumentar ampliamente sus respectivas contenciones. En cuanto al interdicto, el TPI resolvió que no tenía dudas de que no se traspasó la titularidad de la propiedad inmueble a la peticionaria y hay un remedio adecuado en ley para dirimir el reclamo por incumplimiento de contrato. Por lo cual, resolvió que, a tenor con los argumentos esbozados por las partes, no procedía la solicitud del recurso extraordinario y declaró “No Ha Lugar” dicha solicitud. La *Minuta-Resolución* fue notificada a las partes el 23 de noviembre de 2022.

No conforme, la señora Rivera Jorge presentó una *Solicitud de Reconsideración* el 8 de diciembre de 2022, en la cual reiteró que procedía la expedición del *injunctio* posesorio.⁸

⁵ Íd., Anejo V, págs. 42-50.

⁶ Íd., Anejo VI, págs. 51-57.

⁷ Íd., Anejo VII, págs. 58-80.

⁸ Íd., Anejo II, págs. 5-22.

El 27 de diciembre de 2022, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración.

El 17 de enero de 2023, el señor Pola Rivera presentó un documento intitulado *Moción Contestación a Demanda Enmendada y Solicitud de Reconvención Enmendada*,⁹ a la cual anejó la *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención Enmendada*.¹⁰

Inconforme con la *Resolución* del 27 de diciembre de 2022, la señora Rivera Jorge presentó la petición de *certiorari* ante nos e imputó al TPI los siguientes errores:

Primer error: Cometió error de derecho y/o abuso de discreción el TPI al denegar los Injunctions sin celebrar vista para escuchar la prueba, lo cual violenta los derechos propietarios y constitucionales de la demandante y su debido proceso de ley. Así actuó también, al negarse a Reconsiderar tal determinación, sin siquiera justificar su rulling.

Segundo error: Erró en derecho el TPI al concluir que, para ser acreedora del remedio interdictal, la demandante tenía que ser titular de la propiedad y haberla adquirido por escritura pública, obviando el derecho aplicable en materia contractual y de interdictos.

Tercer error: Erró el TPI en la interpretación [d]el derecho al concluir que la única forma de transmitir un bien inmueble, es mediante escritura pública, como si los contratos privados no tuvieran ninguna validez en nuestro ordenamiento jurídico.

Cuarto error: Erró el TPI al no reconocerle a la demandante la posesión y el derecho propietario sobre el inmueble, adquirido mediante un contrato válido en el que el codemandado Pola, desde el 2006, le cedió todo derecho que tenía en la propiedad a la demandante.

Por su parte, el señor Pola Rivera se opuso a la expedición del auto de *certiorari*. Reiteró que la peticionaria no era dueña de la propiedad inmueble y que el TPI no erró ni abusó de su discreción al denegar la expedición del *injunction*.

III.

A.

El auto de *certiorari* es un remedio procesal discrecional que

⁹ Íd., págs. 81-82.

¹⁰ Íd., Anejo XI, págs. 124-136.

permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. **Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC**, 194 DPR 723, 728 (2016). Véase, además, **IG Builders et al. v. BBVAPR**, 185 DPR 307, 337 (2012). A diferencia de una apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de forma discrecional. **Rivera Figueroa v. Joe's European Shop**, 183 DPR 580, 596 (2011).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece las instancias en las que el foro revisor posee autoridad para expedir un auto de *certiorari* sobre materia civil.¹¹ **Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation, et als.**, 202 DPR 478 (2019). La citada regla delimita el alcance jurisdiccional del Tribunal de Apelaciones para atender un recurso de *certiorari* que trate sobre la revisión de dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia. **Mun. de Caguas v. JRO Construction**, 201 DPR 703 (2019).

Si el asunto sobre el cual versa el recurso de *certiorari* está comprendido en una de las instancias establecidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, debemos pasar entonces a un segundo escrutinio. El mismo se caracteriza por la discreción que ha sido conferida al Tribunal de Apelaciones para autorizar, expedir

¹¹ Esta 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 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 evidenciarios (sic), 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

y adjudicar en sus méritos el caso.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*.¹²

B.

Por otro lado, el Art. 724 del Código Civil de 2020, *supra*, establece que: “[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece”. Los medios a los que se refiere el precitado artículo son los interdictos autorizados por los Arts. 690-695 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado. 32 LPRA sec. 3561 *et seq.*¹³ ***Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch***, 176 DPR, 951, 960 (2009).

Sobre el particular, el Art. 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, establece que:

Se concederá un *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

¹² Esta Regla dispone 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.

¹³ Ley Núm. 6 del 31 de marzo de 1933, según enmendada.

despojada de dicha posesión o tenencia.¹⁴

El Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que la demanda a esos efectos será **redactada y jurada** a tenor con las disposiciones de dicho Código.¹⁵ Específicamente, establece que se hará constar lo siguiente:

- (1) Que el demandante, dentro del año precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla.
- (2) Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia.¹⁶

Asimismo, la demanda deberá describir de forma clara los hechos que constituyen la perturbación o despojo y si los mismos fueron realizados por el demandante u otra persona por orden de éste.¹⁷

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que “una demanda que alegue la posesión por el demandante sobre determinado inmueble, actos de perturbación y de despojo por los demandados, y que éstos ocupan parte de la finca detentando así dicha posesión, es suficiente”. **Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch**, *supra*, pág. 962. Véanse, entre otros, **Buxeda, Jr. v. Escalera**, 47 DPR 647, 650 (1934); **Pueblo v. Galarza**, 41 DPR 606, 613 (1930).

El fin primordial del interdicto posesorio “es dar rápida y eficaz protección a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica del inmueble, sea perturbada o despojada de esa posesión por el acto ilegal de otro”. **Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch**, *supra*, pág. 968. El interdicto posesorio puede ser solicitado por el poseedor, incluso contra el propio dueño del inmueble. *Íd.*, págs. 968-969. En esa línea, es norma reiterada que lo que puede litigarse en estas acciones interdictales es el hecho de la posesión y no el derecho a la posesión del inmueble. **Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch**, *supra*, pág. 967. Ahora bien, la acción interdictal es sin

¹⁴ 32 LPRA sec. 3561.

¹⁵ 32 LPRA sec. 3562.

¹⁶ *Íd.*

¹⁷ *Íd.*

perjuicio de los derechos de los interesados en la propiedad inmueble, los cuales pueden y deben ser dilucidados en una acción ordinaria. Íd. Por tal razón, la sentencia dictada en un caso de *injunction* para recobrar la posesión de la propiedad inmueble “no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes contendientes sobre la finca en cuestión”. Íd., págs. 967-968.

Al atender la demanda de *injunction* posesorio, el tribunal señalará una fecha para el juicio, el cual se celebrará dentro de los quince (15) días subsiguientes a la demanda. Art. 692 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.¹⁸ El demandado deberá ser emplazado al menos ocho (8) días antes de la fecha fijada para el juicio. Íd. En la vista evidenciaria, la prueba admitida debe demostrar, al menos, *prima facie*, que el demandante presenta un caso de perturbación de su posesión del inmueble dentro del año precedente a la presentación de la demanda. **Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch**, *supra*, pág. 971.

De proceder el *injunction*, el tribunal ordenará, bajo apercibimiento de desacato, “que el demandante sea restablecido en la posesión y requerirá al perturbador para que en lo sucesivo se abstenga de cometer tales actos y otros que manifiesten el mismo propósito”. Art. 695 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.¹⁹

C.

En otro extremo, la Regla 57 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 57 y el Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, regulan el recurso extraordinario del *injunction* en nuestro ordenamiento. En particular, la Regla 57 de las de Procedimiento Civil, *supra*, establece la existencia de tres modalidades de *injunction*, a saber: (a) el entredicho provisional, (b) el *injunction* preliminar y (c) el *injunction* permanente.

¹⁸ 32 LPRA sec. 3563.

¹⁹ 32 LPRA sec. 3566.

La Regla 57.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 57.3, prescribe que para expedir una orden de entredicho provisional o *injunction* preliminar, el Tribunal deberá considerar los siguientes criterios: (a) naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria; (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley; (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca; (d) la probabilidad de que la causa se torne académica; (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita; y (f) la diligencia y buena fe con que ha obrado la parte peticionario. Véase, además: **Misión Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.**, 142 DPR 656, 679-680 (1997).

En Puerto Rico, el interdicto es el instrumento más eficaz para vindicar los derechos protegidos por nuestra Constitución. **Pedraza Rivera v. Collazo Collazo**, 108 DPR 272, 276 (1979). Este remedio provisional se emite en cualquier momento de un pleito, después de celebrada una vista en la que las partes hayan presentado prueba en apoyo y en oposición de tal solicitud. **Mun. De Ponce v. Gobernador**, 136 DPR 776, 784 (1994). Su propósito fundamental es mantener el *status quo*, hasta tanto se celebre un juicio en los méritos para adjudicar la controversia en cuestión. **Asoc. Vec. Villa Caparra v. Asoc. Fom. Educativo**, 173 DPR 304, 316 (2008). Con la expedición de una orden de *injunction* preliminar, sea para requerir o prohibir un acto, se evita que la conducta del demandado produzca una situación que pueda convertir en académica los reclamos del demandante y, por ende, la sentencia que en su día se dicte. Íd.

El recurso de *injunction* es de carácter discrecional. El peso de la prueba recaerá sobre la parte promovente, quien tendrá la obligación de demostrar al tribunal la ausencia de un remedio adecuado en ley, que es aquel que puede ser otorgado en una acción de daños, una criminal o cualquier otra disponible. **Pérez Vda. Muñiz v. Criado**, 151 DPR 355, 373 (2000). “**Mientras exista algún**

remedio eficaz, completo y adecuado en ley, no se considera el daño como irreparable”. (Énfasis nuestro). Íd., pág. 372.

IV.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de la petición de *certiorari*, a la luz de las normas jurídicas pormenorizadas, resolvemos que debemos abstenernos de ejercer nuestra función revisora.²⁰ La *Minuta-Resolución* recurrida es esencialmente correcta y no atisbamos ningún error que requiera nuestra intervención.²¹

V.

Por las razones expuestas, 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

²⁰ Adviértase que nada impide que, en el trámite ordinario, se soliciten remedios provisionales al amparo de la Regla 56 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 56, incluyendo la prohibición de enajenar. Por lo que, la peticionaria tiene remedios adecuados en ley que impiden la expedición de un *injunction*.

²¹ Surge del expediente que la *Demanda Enmendada* no fue juramentada. Véase el Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, siendo dicho requisito constitutivo de la causa de acción de *injunction* posesorio.