

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

Gables Towers Inc.

Recurrida

vs.

Barreras, Inc.

Recurrido

WM Capital Partners
53, LLC

Recurrida

Las Brisas Property
Management, Corp.
Jacobó Ortiz Blanes

Peticionarios

KLCE202300123

CERTIORARI

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

Civil Núm.:
K AC2016-1090
(908)

Sobre: Revisión de
Laudo

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2023.

Comparece ante nos, Las Brisas Property Management, Corp. (Las Brisas Property o parte peticionaria), quien presenta recurso de *Certiorari* en el que solicita la revocación de la “Orden” emitida el 9 de enero de 2023,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la “Solicitud de Reconsideración” presentada por la parte peticionaria.

Luego de evaluar el escrito de la parte peticionaria , así como la evidencia documental anejada al mismo, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida, y procedemos a resolver.

¹ Notificada en igual fecha.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, denegamos el recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

I.

El recurso ante nuestra consideración tiene su génesis en una reclamación por incumplimiento contractual instada por Barreras, Inc. (Barreras o parte recurrida) contra Gables Towers Inc. (Gables Towers). De conformidad con los términos del susodicho contrato, la controversia se sometió a un procedimiento de arbitraje. Tras evaluar la controversia ante sí, el Centro Internacional de Resolución de Disputas emitió un Laudo mediante el cual, en lo pertinente, declaró Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Barreras, y determinó que Gables Towers incumplió con el contrato de arrendamiento, por lo que la parte recurrida terminó el contrato válidamente. Asimismo, concluyó que, como resultado de la terminación y según los términos del contrato, Barreras tenía derecho a recibir el pleno dominio sobre el edificio. Así, ordenó el desahucio de Gables Towers.

Inconforme con esta determinación, Gables Towers solicitó la revisión del Laudo ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual emitió una “Sentencia” el 6 de diciembre de 2017.² Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la petición de revisión de Laudo. Razonó que Gables Towers incumplió el contrato de arrendamiento, y que dicho incumplimiento daba lugar a la resolución del acuerdo.

Advenido final y firme el antedicho dictamen, el 4 de mayo de 2020, Barreras presentó una “Urgente Moción en Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de Sentencia” mediante la cual alegó que, Gables Towers se mantuvo poseyendo la propiedad

² Notificada el 18 de diciembre de 2017.

hasta diciembre de 2014, mes en que cedió su posesión a WM Capital Partners 53, LLC (WM Capital). Además, arguyó que, WM Capital estaba explotando económicamente la propiedad a través de su agente administrador, Las Brisas Property. Así, solicitó el lanzamiento de Gables Towers y/o WM Capital y/o Las Brisas Property y/o de quien quiera se encontrase detentando la posesión material de la propiedad de la parte recurrida. Sin embargo, dicha solicitud fue declarada No Ha Lugar, toda vez que no se estaban autorizando lanzamientos ante la pandemia del coronavirus.

Por esta razón, el 9 de febrero de 2022, Barreras presentó una “Segunda Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de Sentencia” en la cual reiteró su solicitud de lanzamiento. Tras evaluar dicha solicitud, el 14 de febrero de 2022,³ el foro recurrido emitió una “Orden de Lanzamiento” en la que ordenó el desalojo inmediato de Gables Towers y/o WM Capital y/o Las Brisas Property y/o de quien quiera se encontrase detentando la posesión material de la propiedad de la parte recurrida y/o de quien quiera se encontrase actuando como agente administrador de la propiedad. Asimismo, solicitó la transferencia de, entre otras cosas, los contratos de arrendamiento vigentes de todos los inquilinos de los edificios, con sus correspondientes depósitos y/o fianzas.

Así las cosas, el 15 de julio de 2022, Las Brisas Property presentó una “Moción Solicitando Resolución Judicial sobre Consignación de Fondos ante Pleitos Activos Relacionados” en la cual enfatizó que, como administrador de la propiedad en cuestión, identificó varios litigios que podían afectar los fondos de fianza. Por esta razón, adujo que, poseía un deber fiduciario de manejar responsablemente dichos fondos, por lo que no dispondría de éstos sin una orden expresa del Tribunal. Así, solicitó que el foro *a quo*

³ Notificada el 16 de febrero de 2022.

se expresara en torno a si correspondía la retención de dichos fondos o la consignación de los mismos.

Por su parte, el 25 de agosto de 2022, Barreras presentó una “Réplica a Moción Solicitando Resolución Judicial...” mediante la cual argumentó lo siguiente: (1) Las Brisas Property no es el ente administrador de la propiedad; (2) que no hay tales casos activos, pues fueron desestimados; (3) que dichos casos no tienen efecto directo en las fianzas y depósitos; (4) que la retención o consignación no cumplen con la “Orden de Lanzamiento”.

Analizadas las comparecencias de las partes, el 6 de septiembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Resolución” en la que declaró No Ha Lugar la “Moción Solicitando Resolución Judicial sobre Consignación de Fondos ante Pleitos Activos Relacionados” presentada por la parte apelante. De esta forma, le condenó a cumplir fiel y cabalmente la “Orden de Lanzamiento” emitida el 14 de febrero de 2022.

Insatisfecha, el 11 de octubre de 2022, Las Brisas Property solicitó la revisión de dicha determinación ante el Tribunal de Apelaciones.⁴ El 21 de octubre de 2022,⁵ esta segunda instancia judicial emitió una “Resolución” mediante la cual desestimó el recurso ante su consideración, toda vez que los méritos de su planteamiento no fueron presentados ante el Tribunal de Primera Instancia.

Posteriormente, el 28 de octubre de 2022, Las Brisas Property presentó una “Solicitud de Relevó Parcial de Orden a tenor con la Regla 49.2 de Procedimiento Civil” y, en síntesis, esgrimió que, toda determinación dirigida contra Las Brisas Property o su presidente, el señor Jacobo Ortiz Blanes (Sr. Ortiz Blanes) es nula, por falta de jurisdicción sobre sus personas. En

⁴ Véase, KLCE202201117.

⁵ Notificada en igual fecha.

esencia, destacó que, la “Orden de Lanzamiento” está dirigida a varias personas, entre ellas, Las Brisas Property, a pesar de que ésta nunca formó parte del pleito. Asimismo, expuso que se le infringió su debido proceso de ley, ya que, como el manejo administrativo de los fondos de fianza es un asunto separado al desahucio, Las Brisas Property debió haberse incluido como parte indispensable. A su vez, estribó que Barreras solicitó la imposición de sanciones contra el Sr. Ortiz Blanes, quien tampoco forma parte del pleito.

Evaluated su pedido, el 12 de diciembre de 2022,⁶ el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Orden” mediante la cual declaró No ha Lugar la “Solicitud de Relevó Parcial de Orden a tenor con la Regla 49.2 de Procedimiento Civil” presentada por la parte peticionaria. Fundamentó su determinación en el hecho de que la “Orden de Lanzamiento” se emitió contra cualquier poseedor.

En desacuerdo, el 28 de diciembre de 2022, Las Brisas Property presentó una “Solicitud de Reconsideración” en la cual reiteró los argumentos previamente expuestos en su solicitud de relevó. Adicionalmente, expresó que la “Orden de Lanzamiento” no estaba dirigida contra cualquier poseedor, sino directamente contra la parte peticionaria.

El 9 de enero de 2023,⁷ el foro recurrido emitió una “Orden” en la que declaró No Ha Lugar la “Solicitud de Reconsideración” presentada por la parte peticionaria.

Inconforme, Las Brisas Property recurre ante este tribunal apelativo, y plantea la comisión del siguiente error, a saber:

Erró el TPI al emitir determinaciones y/u órdenes dirigidas a Las Brisas a pesar de que nunca adquirió jurisdicción sobre ésta, y a pesar de que La Brisas es una parte indispensable en la medida en que pretendía ordenar a una parte ajena al pleito que devolviera

⁶ Notificada el 13 de diciembre de 2022.

⁷ Notificada en igual fecha.

fondos de fianza. Ello constituye una abierta violación a su derecho al debido proceso de ley.

II.

El recurso de *Certiorari* es el mecanismo procesal utilizado para revisar aquellas resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone que, como norma general, dicho recurso solo será expedido por este Tribunal de Apelaciones en dos instancias, a saber: (1) cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57; o (2) cuando se recurra de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

No obstante lo anterior, y a modo de excepción, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el foro primario cuando se recurra de lo siguiente: (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia; y (5) 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.*

Por su parte, nuestro Alto Foro ha expresado que el auto de *Certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Si bien el auto de *Certiorari* es un vehículo procesal extraordinario de carácter discrecional, al atender el recurso no debemos “hacer abstracción del resto del derecho”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction, supra*. Así, a los fines de ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante dicho recurso, la Regla 40 del

Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, imparte que esta segunda instancia judicial tomará en consideración los siguientes criterios al determinar si procede o no la expedición de un auto de *Certiorari*:

(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.*

Además, resulta pertinente apuntar el hecho de que los tribunales de instancia poseen gran flexibilidad y discreción para lidiar con el manejo diario y la tramitación de los asuntos judiciales. *In re Collazo I*, 159 DPR 141 (2003). Así, se les ha reconocido a los jueces el poder y la autoridad suficiente para conducir los asuntos ante su consideración de la forma y manera que su buen juicio les indique. *Íd.*

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, como norma general, el Tribunal de Apelaciones no intervendrá en el manejo del caso ante la consideración del foro primario. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Este foro apelativo intermedio sólo intervendrá en el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia en aquellas situaciones en que se demuestre que este último: (1) actuó con

prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que “las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). A esos efectos, el máximo foro judicial pronunció que “los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario”. *Íd.*

III.

Como cuestión de umbral, debemos mencionar que la parte peticionaria presentó una “Moción en Auxilio de Jurisdicción del Tribunal al Amparo de la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones” que incumple con el reglamento de este Tribunal. Precisamente, la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRR Ap. XXII-A R. 79, exige a la solicitud en auxilio de jurisdicción sea “notificada a las demás partes, y a cualquier persona contra quien se solicita un remedio, mediante el método que asegure que éstas queden notificadas de la solicitud **simultáneamente con su presentación**, y hará constar la notificación en la propia solicitud”. (Énfasis nuestro). No obstante lo anterior, la parte peticionaria notificó su moción **por correo certificado**, en contravención a la normativa aplicable. En consecuencia, y por haberse incumplido con el criterio de la notificación simultánea, procede declarar No Ha Lugar la solicitud de la parte peticionaria.

Aclarado este asunto, debemos mencionar que, según se desprende del marco procesal ya discutido, Barreras presentó una “Segunda Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de

Sentencia” mediante la cual alegó que, a pesar de haberse ordenado el desahucio de Gables Towers, ésta se mantuvo poseyendo su propiedad, y cedió su posesión a WM Capital. Además, señaló que esta última estaba explotando económicamente la propiedad a través de su agente administrador, Las Brisas Property. Por esta razón, solicitó el lanzamiento de Gables Towers y/o WM Capital y/o Las Brisas Property **y/o de quien quiera se encontrase detentando la posesión material de la propiedad de la parte recurrida.**

En términos análogos, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Orden de Lanzamiento” en la que ordenó lo siguiente:

*En su consecuencia se ORDENA a la Secretaría de este Tribunal que expida el Mandamiento de Lanzamiento requiriéndole al(la) señor(a) Alguacil(a) que haga efectiva la sentencia, y proceda con el lanzamiento de GABLES TOWERS, INC., y/o su sucesora WM CAPITAL PARTNERS, LLC, y/o su agente administrador LAS BRISAS PROPERTY MANAGEMENT **y/o quien quiera se encuentre detentando la posesión material y/o actuando como agente administrador de la propiedad** inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de BARRERAS, INC., conocida como CITY TOWERS, ubicada en el 250-252 Avenida Ponce De León, Hato Rey, San Juan Puerto Rica.*

*Se ORDENA al(la) Alguacil(a) de este Tribunal que ejecute de esta Orden notificando personalmente esta ORDEN **al agente administrador en posesión del CITY TOWERS**, y requiriéndole que, sin pretexto o dilación alguna, en ese mismo momento transfiera a BARRERAS, INC. (o a quien esta designe como nuevo agente administrador de los Edificios) el control de la administración de los edificios que componen CITY TOWERS, mediante la entrega física de los siguientes documentos:*

[...]

Como puede observarse, la “Orden de Lanzamiento” no está dirigida directa o exclusivamente contra Las Brisas Property. Sino que, por el contrario, se ordena el desalojo de Gables Towers, su sucesor WM Capital, **y cualquier persona actuando como agente administrador de la propiedad.** Esta expresión, la cual se hace de forma general y abarcadora, incluye, no tan solo a Las Brisas

Property, sino también a cualquier otra persona que estuviera actuando como administrador de la propiedad. La única razón por la cual se menciona a Las Brisas Property es porque, según lo expone Barreras en su “Segunda Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de Sentencia”, la parte peticionaria es quien estaba actuando como agente administrador del Citi Towers.

Asimismo, debemos mencionar que, tomando en consideración los hechos específicos del caso, **Las Brisas Property no es parte indispensable, puesto que su interés en la responsabilidad que posee como custodio de los fondos de fianza que fueron transferidos a WM Capital no impide que el tribunal pueda adjudicar las cuestiones litigiosas correctamente y conceder un remedio final y completo sin afectarlo.** El interés que la parte peticionaria pueda tener en el pleito debe ser real e inmediato, que impida la confección de un remedio adecuado. *RPR & BJJ, Ex Parte*, 207 DPR 389, 408 (2021). No siendo así, su presencia no resulta indispensable en el presente pleito y, por ende, no se le ha violentado su debido proceso de ley.

Tras evaluar la prueba documental que consta en el expediente apelativo, no encontramos fundamento alguno que amerite la expedición del presente recurso. Examinados los hechos particulares de este caso, resolvemos que el foro primario no incurrió en arbitrariedad o craso abuso de discreción. En vista de que el caso de epígrafe no nos presenta alguno de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A R. 40, denegamos la expedición del auto de *Certiorari*.

IV.

Por los fundamentos expuestos, los que hacemos formar parte de este dictamen, denegamos el recurso de *Certiorari* solicitado por la parte peticionaria, Las Brisas Property

Management, Corp. Debido al resultado que hemos llegado, declaramos No Ha Lugar la “Moción en Auxilio de Jurisdicción del Tribunal al Amparo de la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones”.

Notifiquese 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