

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JULIO ADAMES CRUZ

DEMANDANTE
RECURRENTE

V.

LIBIAN ADAMES ROSADO

DEMANDADA
RECURRIDA

KLCE202300241

CERTIORARI
procedente del Tribunal
de Primera Instancia
Sala de Superior de
Utado

Caso Núm.
LR2022CV00321

Sobre:

DESAHUCIO EN
PRECARIO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de abril de 2023.

I

El 17 de noviembre de 2022, el señor Adames Cruz presentó una demanda de desahucio en precario contra Libian Adames Rosado (señora Adames Rosado o recurrida). Alegó que es dueño de una propiedad en la Carr. 129, Km 20 Hm 3, Callejones, Sector Los Adames, en Lares Puerto Rico, 00669, la cual es ocupada por la señora Adames Rosado sin su consentimiento. El tribunal expidió el *Emplazamiento y citación* correspondiente, el cual fue diligenciado.

Luego de algunos trámites procesales, la vista de juicio en su fondo se celebró el 1 de febrero de 2023. Según surge de la *Minuta* el señor Adames Cruz compareció representado por su abogado y la señora Adames Rosado compareció por derecho propio. Durante la vista el tribunal recibió el testimonio de ambas partes.

Con posterioridad, el tribunal emitió la *Resolución* recurrida en la cual concluyó que a raíz de lo declarado en la vista procedía convertir el pleito en uno ordinario a los fines de dilucidar (i) si el padre de la demandada adquirió la estructura; (ii) si dicha adquisición, de haber

ocurrido, se hizo conforme a derecho, y (iii) si dicha adquisición, de haber ocurrido, generó algún derecho propietario o de retención a favor de la demandada. Considerando la posibilidad de que la señora Adames Rosado ostente algún derecho sobre el bien inmueble y la complejidad de las alegaciones, el tribunal ordenó la conversión del procedimiento a uno ordinario y le concedió un término de 20 días para que obtuviera representación legal.

El señor Adames Cruz presentó una *Moción de reconsideración* más el foro de instancia la declaró *No Ha Lugar* mediante *Resolución* emitida el y notificada el 10 de febrero de 2023. Aun en desacuerdo, el 13 de marzo de 2023, presentó el *Certiorari* que nos ocupa en el cual señaló lo siguiente:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE DESAHUCIO Y PERMITIR QUE LA PARTE DEMANDADA PERMANEZCA EN POSESIÓN DE LA PROPIEDAD Y UNA ESTRUCTURA, ANTE UN PROCESO DE DESAHUCIO EN PRECARIO DONDE LA PARTE DEMANDADA ACEPTA NO SER LA TITULAR DE LA PROPIEDAD Y NO PRESENTÓ TITULÓ ALGUNO QUE DEMOSTRARA LA EXISTENCIA DE UN CONFLICTO DE TÍTULO ENTRE LA DEMANDADA Y EL DEMANDANTE.

En su recurso el recurrente alegó que aunque durante la vista la señora Adames Rosado declaró que la estructura que ocupa es de su padre y que ha hecho mejoras en esta que le permitían mantener su posesión, no presentó evidencia alguna de ello. Argumentó que no existiendo un conflicto de título, pues la demandante reconoció que no era titular de la propiedad, procedía que el tribunal concediera el desahucio solicitado mediante el procedimiento sumario. En la alternativa arguyó que el tribunal podía bifurcar las controversias, declarar con lugar el desahucio mediante sentencia parcial, y resolver las demás controversias sobre constructor en suelo ajeno, mediante el procedimiento ordinario.

Transcurrido el término concedido a la recurrida para que expresara su posición, procedemos a resolver la controversia planteada a la luz del marco jurídico que reseñamos a continuación.

II

El auto de *certiorari* es un vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. En esencia, se trata de un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare, LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); véase, además, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Por tanto, la expedición del auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *Íd.*; *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita expresamente las instancias en las que este Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari* para revisar resoluciones y órdenes interlocutorias del foro de Instancia. *800 Ponce de Leon Corp. v. American International Insurance, supra*; *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019). En lo pertinente, la referida regla dispone lo siguiente:

[e]l 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 evidenciaros, anotaciones de rebeldía o 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. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. (Énfasis nuestro).

Aun cuando al amparo del precitado estatuto adquirimos jurisdicción sobre un recurso de *certiorari*, la expedición del auto y la adjudicación en sus méritos es un asunto discrecional. No obstante, tal discreción no opera

en el abstracto. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que este foro tomará en consideración para ejercer prudentemente su discreción para expedir o no un recurso de *certiorari*, a saber:

- 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 analizar el problema
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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. 4 LPRA Ap. XXII-B.

De otra parte, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, cuando se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). En el ámbito jurídico la discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). La discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia. *Íd.* Por lo anterior, un adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad. *Umpierre Matos v. Juella Albello*, 203 DPR 254, 275 (2019); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III

Luego de escuchar lo declarado en la vista de juicio en su fondo por la señora Adames Rosado, quien compareció por derecho propio, el tribunal *a quo* ordenó la conversión del procedimiento de desahucio en uno ordinario. En su recurso el señor Adames Cruz solicita que revoquemos dicho dictamen pues, según alega, la recurrida no presentó evidencia de titularidad sobre la propiedad, ni de las mejoras que presuntamente ha realizado en la estructura que reside. No obstante, no presentó una transcripción de la prueba testimonial desfilada en la vista, ni ningún otro medio de reproducción de la prueba oral que nos permita revisar el error alegado.

De otra parte, esta controversia no está incluida entre aquellos asuntos que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos faculta a intervenir de manera interlocutoria. A su vez, al analizar el recurso a la luz de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no encontramos cumplido ningún criterio que nos mueva a intervenir con la discreción del foro de instancia en esta etapa del procedimiento por lo que decidimos denegar la expedición del auto. Adviértase que esta determinación no prejuzga los méritos del desahucio solicitado ni impide que una vez se dicte sentencia la parte afectada pueda presentar el recurso de apelación correspondiente.

IV

Por los fundamentos expuestos *denegamos* la expedición del *Certiorari*.

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