

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

THINK AND GROW RICH, LLC Apelante v. KIMBERLY WINTER Apelada	KLAN202400579	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Civil Núm.: RG2024CV00187 (303) Sobre: Desahucio
MATHEW WINTER Peticionario v. KIMBERLY WINTER Recurrida	KLCE202400752	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, Salas Integradas de Relaciones de Familia y Menores Civil Núm.: RG2024RF00022 (203) Sobre: Divorcio (ruptura Irreparable)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Salgado Schwarz y el Juez Ronda Del Toro.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de septiembre de 2024.

Comparece ante este foro Think and Grow Rich, LLC (en adelante, "Corporación" o "Apelante") mediante un recurso de *Apelación* codificado como **KLAN202400579** y, a su vez, comparece el señor Matthew Winter (en adelante, "señor Winter" o "Peticionario") mediante recurso de *Certiorari* codificado como **KLCE202400752**. Por un lado,

en el recurso de *Apelación* nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* notificada el 4 de junio de 2024 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (en adelante, "TPI"). Mediante dicho dictamen, el TPI desestimó una *Demanda de Desahucio* en precario incoada contra la señora Kimberly Winter (en adelante, "señora Winter" o "Apelada-recurrida"). Por otro lado, en el recurso de *Certiorari* nos solicitan la revisión de una *Resolución* notificada el 20 de mayo de 2024 por el TPI, Salas Integradas de Relaciones de Familia y Menores, en la cual declaró *Ha Lugar* una solicitud de Hogar seguro de manera provisional.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada del **KLAN202400579** y **denegamos** expedir el recurso **KLCE202400752**.

-I-

La Corporación, el 24 de abril de 2024, presentó una *Demanda*¹ contra la señora Winter solicitando el desahucio en precario, la cual fue codificada como **RG2024CV00187**. La apelante alegó ser dueña de un inmueble localizado en el 1302 Ocean Drive Beachfront, Río Grande, Puerto Rico. Además, sostuvo que la señora Winter utilizó dicho inmueble como hogar conyugal con su entonces esposo, el señor Winter, mediante un acuerdo con la Corporación.

El 7 de mayo de 2024, la señora Winter presentó su *Contestación a Demanda*², y posteriormente, el 9 de mayo de 2024, presentó una *Moción de Desestimación*³ al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil. En síntesis, alegó que la Corporación es el alter ego del señor Winter

¹ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 192-195.

² Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 174-184.

³ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 144-163.

debido a que es el único miembro, dueño y presidente de esta.

Luego, el 15 de mayo de 2024, la Corporación presentó su *Oposición a "Moción de Desestimación"* y *Solicitud de Desglose*⁴ en la cual argumentó que la defensa de descorrer el velo corporativo no procede en un pleito de desahucio sumario.

El 20 de mayo de 2024, en otro caso codificado como **RG2024RF00022**, el TPI notificó una *Sentencia*⁵ en la cual declaró *Ha Lugar* una Petición de Divorcio por la causal de ruptura irreparable entre el señor y la señora Winter. Además, en el referido dictamen, el TPI concedió la custodia provisional del hijo menor de edad a la señora Winter y mantuvo la patria potestad compartida entre los dos progenitores.

En esa misma fecha y en el mismo caso **RG2024RF00022**, el TPI notificó una *Resolución*⁶ mediante la cual declaró *Ha Lugar* una solicitud de Hogar Seguro de manera provisional a favor del hijo menor de edad que tienen en común el señor y la señora Winter. Tal derecho de hogar seguro recae sobre el inmueble localizado en el 1302 Ocean Drive Beachfront, Río Grande, Puerto Rico.

Debido a lo anterior, el 21 de mayo de 2024, la señora Winter presentó *Moción Informativa y Reafirmando Solicitud de Desestimación*⁷ en el caso **RG2024CV00187** donde informó al tribunal sobre la determinación de hogar seguro concedida en el caso **RG2024RF00022**.

⁴ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 81-95.

⁵ Véase, entrada número 135 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

⁶ Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 15-17.

⁷ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 16-19.

Así las cosas, el 4 de junio de 2024, el TPI notificó *Sentencia*⁸ en el caso **RG2024CV00187** mediante la cual declaró *Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada por la señora Winter. Allí, el TPI sostuvo que estaba impedido de otorgar un remedio debido a que la propiedad objeto de desahucio, tenía una designación de hogar seguro.

Tras una *Solicitud de Reconsideración*⁹ en el caso **RG2024RF00022**, el 6 de junio de 2024, el TPI notificó una *Orden*¹⁰ donde declaró *No Ha Lugar* la solicitud.

Inconforme con lo resuelto, el 11 de junio de 2024, la Corporación sometió el recurso **KLAN202400579** que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al desestimar la Demanda, sin entrar en los méritos de las alegaciones entre las partes, bajo el fundamento de que el Tribunal de Primera Instancia en el caso RG2024RF00022 emitió una Resolución que designa la propiedad objeto del presente pleito como hogar seguro de un menor, a pesar de que la parte compareciente no es parte en ese caso, en clara violación al debido proceso de ley y el derecho constitucional a la propiedad privada.

Erró el TPI al desestimar la Demanda, al otorgarle un efecto *in rem* a la designación de hogar seguro del caso RG2024RF00022, a pesar de que la jurisprudencia es diáfana en que tal designación no puede servir como un conflicto de título para derrotar un desahucio.

Erró el TPI al desestimar la Demanda, sin entrar en los méritos de las alegaciones entre las partes, bajo el fundamento de que la Resolución de hogar seguro emitida en el caso RG2024RF00022 tiene el efecto de impedimento colateral que le impide dilucidar la controversia de marras donde el dueño del inmueble es una persona jurídica tercera.

Erró el TPI al imponer una fianza de apelación en la suma de \$10,000 en contravención al Código de Enjuiciamiento Civil.

⁸ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1A-3.

⁹ Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 2-13.

¹⁰ Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 1.

De otra parte, el 8 de julio de 2024, el señor Winter presentó el recurso KLCE202400752 que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al decretar que una propiedad de un tercero sea considerada hogar seguro de un menor de edad, a pesar de que, en Puerto Rico, bajo el Código Civil de 2020, no se permite establecer el hogar seguro sobre una propiedad cuya titularidad no le pertenece a ninguno de los cónyuges.

Erró el TPI al emitir una Resolución que adjudica el derecho a hogar seguro sin que el TPI realizase determinaciones de hechos que sean cónsonos con la prueba y estipulaciones presentada en incumplimiento con Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc., 203 DPR 687, 700 (2019), en violación al debido proceso de ley.

Erró el TPI al designar como hogar seguro la propiedad perteneciente a un tercero sin tener jurisdicción sobre esa persona.

Erró el TPI al designar como hogar seguro la propiedad perteneciente a un tercero, lo que equivale a descorrer el velo corporativo sin que exista un debido proceso de ley ni jurisdicción y en violación a la Orden Administrativa Núm. 429 de 2015.

Posteriormente, el 12 de julio de 2024, un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones emitió una Resolución en la que ordenó el traslado del **KLCE202400752** para que fuese consolidado con el **KLAN202400579** que nos ocupa.

Con el beneficio de la comparecencia escrita de ambas partes en ambos recursos y la transcripción de la prueba oral, damos estos por perfeccionados y procedemos a resolver.

II.

A. Desahucio

El procedimiento de desahucio tradicional está reglamentado en los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil.¹¹ La acción de desahucio es el

¹¹ 32 LPRA secs. 2821-2838.

medio que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.¹² El precarista es aquel que detenta la posesión material y disfruta de la propiedad de otro, sin título que justifique la posesión material y disfrute del inmueble, por tolerancia o por inadvertencia del dueño.¹³

La acción para promover el juicio de desahucio la puede promover los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.¹⁴ Así pues, procederá el desahucio contra los inquilinos, arrendatarios y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.¹⁵

A esos efectos, la acción de desahucio es un procedimiento de carácter sumario que responde al interés del Estado de atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedida de ejercer su derecho a poseer y disfrutarlo.¹⁶

El único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si se puede o no ordenar el desalojo.¹⁷ Es decir, que el procedimiento sumario de desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión y, por tanto, le corresponde a la parte demandante demostrar que ostenta justo título sobre la propiedad.

¹² *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, 211 DPR 772 (2023); *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

¹³ *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, 22ed., Madrid, Ed. Espasa Calpe, 2001, T.II, pág. 1817.

¹⁴ 32 LPRA Sec. 2821.

¹⁵ 32 LPRA Sec. 2822.

¹⁶ *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

¹⁷ *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra*.

Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario.¹⁸

Es doctrina general establecida por el Tribunal Supremo que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser este uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella.¹⁹ Bajo ese crisol doctrinario, si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio.²⁰

B. Certiorari

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.²¹ Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios.²² Esta discreción se define como "el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción".²³ Asimismo, la discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión

¹⁸ *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966).

¹⁹ *CRUV v. Román*, *supra*, pág. 321

²⁰ *Íd.*, pág. 322.

²¹ *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020), *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

²² *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

²³ *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

justa.²⁴ Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta.²⁵ Esto, por razón de que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría un abuso de discreción.

C. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones

La Regla 40 de nuestro Reglamento²⁶, establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. La aludida regla establece 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.

²⁴ *Íd.*, a las págs. 334-335.

²⁵ *Íd.*, a la pág. 335.

²⁶ 4 LPRA Ap. XXII-B.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.²⁷

Este Tribunal sólo puede intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio 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.²⁸ Si bien es cierto que determinar si un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil, ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el concepto de razonabilidad.

III.

De entrada, evaluamos ambos recursos y determinamos su consolidación a tenor con lo dispuesto en la Regla 17 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 17. Por ello, atendemos sus planteamientos de forma simultánea. Veamos.

A continuación, procedemos a la discusión conjunta de los señalamientos de error planteados por la Corporación en el **KLAN202400579**. En síntesis, la Corporación alega que el TPI erró al desestimar la acción de desahucio en precario e imponer una fianza de apelación.

No obstante, tras evaluar detalladamente la *Sentencia* apelada, consideramos que el TPI llevó a cabo un ejercicio prudente, razonable y consonó con la normativa de derecho aplicable.

²⁷ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

²⁸ *Rivera Durán v. Banco Popular de Puerto Rico*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Tal como indicamos al exponer el derecho aplicable, la acción de desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. De manera que lo único que puede determinar el tribunal en una acción de desahucio es si procede o no el desalojo. Lo que requiere que la parte demandante demuestre justo título sobre la propiedad en cuestión. No obstante, la acción de desahucio será improcedente si la parte demandada demuestra con prueba suficiente que tiene un derecho a ocupar dicha propiedad y que tiene un título tan bueno o mejor que el de la parte demandante.

Aquí, precisamente, la señora Winter demostró tener un derecho de hogar seguro sobre el inmueble localizado en 1302 Ocean Drive Beachfront, Río Grande, Puerto Rico. Esto, en virtud de una *Resolución* notificada por el TPI el 20 de mayo de 2024 en el caso **RG2024RF00022**. Ante esto, debemos recordar que el derecho de hogar seguro es una política pública en Puerto Rico debido al alto interés social de proteger la familia y asegurar que cada familia tenga una vivienda adecuada.

Así las cosas, resulta forzoso concluir que es improcedente una acción de desahucio en este caso.

En consideración a lo antes expuesto, los señalamientos de error planteados por la Corporación no fueron cometidos. Por ello, confirmamos la *sentencia* apelada del **KLAN202400579**.

En cuanto al **KLCE202400752**, realizamos un examen minucioso del recurso y concluimos que no existen razones que justifiquen nuestra intervención con la determinación recurrida en virtud de los criterios de la Regla 40, *supra*.

Nosotros, como tribunal revisor, sólo debemos intervenir con las determinaciones interlocutorias del foro primario cuando se demuestre que este último actuó con prejuicio, parcialidad, con craso abuso de su discreción o se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.

Así las cosas, no estamos en posición de concluir que la actuación recurrida fuese irrazonable o contraria en derecho. Consecuentemente, tampoco podemos afirmar que dicha actuación fuese el resultado de abuso de discreción del TPI. Por tanto, procede denegar la expedición del auto discrecional solicitado.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, **confirmamos** la *Sentencia* apelada del **KLAN202400579** y ordenamos la devolución de la fianza de apelación impuesta a la parte apelante. Además, **denegamos** expedir el recurso **KLCE202400752**.

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