

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL X		
FIDEICOMISO CRESPO SANTIAGO Recurrido v. OSCAR CRESPO QUIÑONES, KELLY GUTIÉRREZ DEL ARROYO Peticionarios	TA2026CE01140	Certiorari procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de San Juan Caso Núm.: SJ2019CV02123 Sobre: Desahucio en Precario
Panel integrado por su presidenta, la Jueza Romero García, el Juez Salgado Schwarz y el Juez Campos Pérez Campos Pérez, Juez Ponente RESOLUCIÓN En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026. Los hechos que suscitaron la presente controversia se remontan al 4 de marzo de 2019, ocasión en que el demandante y recurrido, Fideicomiso Crespo Santiago, incoó una <i>Demanda</i> de desahucio en contra de los demandados y peticionarios, Sr. Oscar Crespo Quiñones y Sra. Kelly Gutiérrez del Arroyo. ¹ La finca 31212, sita en San Juan, se refiere a: Urbana: Condominio Propiedad Horizontal, Condominio Ashford Tower Apartamento “Pent House” ubicado en Santurce, Puerto Rico con estacionamientos ocho (8) y nueve (9) del referido condominio. Cuenta con una cabida superficial de doscientos tres punto treinta y cinco (203.35) metros cuadrados, designado para la vivienda de una familia. Consta inscrita al folio ciento setenta y cinco (175) del tomo mil doscientos catorce (1214) de Santurce, Norte, Finca Número Treinta y un mil doscientos doce (31,212) inscripción onceava (11ª). Número de Catastro: 040-028-019-04-022. Los demandados presentaron su <i>Contestación a Demanda</i> el 23 de marzo de 2019. ² Alegaron que la propiedad estaba inscrita a favor del		
¹ Entrada 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC). ² Entrada 15 SUMAC.		

Fideicomiso Crespo-Quñones.³ Indicaron que la Escritura Pública 4 sobre cesión a favor del Fideicomiso Crespo Santiago, otorgada el 29 de septiembre de 2016, ante la notaria Rhaysa Hor ta Feliciano (no inscrita),⁴ había sido impugnada por nulidad en el pleito PO2019CV00946.

Así las cosas, el 2 de mayo de 2019, los contendientes presentaron un *Acuerdo Transaccional*.⁵ En síntesis, pactaron en lo pertinente lo siguiente:

.

- 5. La parte demandada continuará ocupando y haciendo uso de la propiedad descrita anteriormente y se compromete a pagar la cantidad de \$2,750.00 mensuales por concepto del uso de la propiedad.
- 6. De la cantidad antes indicada, la parte demandada pagará la cantidad de \$527.84 por concepto de mantenimiento del inmueble directamente al Consejo de Titulares. El restante será consignado en el presente caso hasta tanto se resuelva el asunto de la titularidad de la propiedad que se dilucida en la Demanda presentada bajo el caso número PO2019CV00946, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce. El dinero consignado quedará a beneficio del titular del inmueble que prevalezca en el caso antes mencionado.
- 7. La parte demandante no realizará transacción alguna para la enajenación del inmueble antes descrito hasta tanto se dilucide la Demanda presentada bajo el número PO2019CV00946, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce. Una vez se dilucide la Demanda, el titular del inmueble que resulte mediante Sentencia o Transacción, podrá solicitar el retiro del dinero consignado y de resultar válidas las escrituras en controversia, la parte demandada pagará la renta directamente a fideicomiso.

.

Por consiguiente, el 3 de mayo de 2019, el foro *a quo* dictó *Sentencia* de conformidad con las controversias transigidas.⁶

³ Refiérase a la Escritura Pública 14 de 13 de abril de 2011, ante el notario Conrado Manfredy Sánchez en la entrada 168 SUMAC.
⁴ Véase, el instrumento público anejado en la entrada 1 SUMAC.
⁵ Entrada 30 SUMAC.
⁶ Entrada 31 SUMAC. Cabe mencionar que el caso PO2019CV00946 fue consolidado con el caso PO2018CV01667, los cuales fueron desestimados sin perjuicio el 23 de enero de 2023. En apelación, el caso KLAN202600155 fue desestimado por incumplimiento al Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

Sin embargo, el expediente revela que **los demandados incumplieron con los pagos de renta a los que se obligaron desde el mes de febrero de 2020.**⁷

Asimismo, surge de los autos que, el 7 de noviembre de 2022, los demandados presentaron un *Escrito sometiendo documento y solicitud de desestimación*.⁸ Unieron la *Certificación de propiedad inmueble 2022-028871-CERT* de la finca 31212 que consignaba como titular a la señora Gutiérrez del Arroyo. Se desprende del documento que, el **10 de marzo de 2021**, la demandada adquirió por compraventa el inmueble por el precio de \$115,497.62 por virtud de la Escritura Pública 7, ante el notario José R. Gómez Alegría.⁹ Así, peticionaron la desestimación de la causa de acción de desahucio.

El Fideicomiso Crespo Santiago se opuso a la desestimación.¹⁰ En resumen, indicó que el Fideicomiso Crespo-Quiñones, a través del fiduciario Eliezer Crespo Quiñones, no podía transmitir el dominio del inmueble 31212, puesto que había sido cedido al Fideicomiso Crespo Santiago, quien ostentaba el justo título, según había sido reconocido por los demandados. Apuntó que no autorizó ni consintió la enajenación del inmueble, conforme fue pactado en el *Acuerdo Transaccional*. Abogó, a su vez, por la finalidad y firmeza de la *Sentencia* dictada el 3 de mayo de 2019.

Mediante un dictamen denominado *Sentencia*, emitido el 30 de noviembre de 2022, notificado al día siguiente, el foro de primera instancia desestimó la *Demanda*.¹¹ Reconoció la titularidad registral a favor de la señora Gutiérrez del Arroyo; y expresó que el desahucio no era el vehículo procesal adecuado para dirimir las reclamaciones del

⁷ Entradas 45 y 148 SUMAC.

⁸ Entrada 95 SUMAC.

⁹ Véase, entrada 57, anejo 3, SUMAC. La transacción fue impugnada mediante otros pleitos; a saber: SJ2022CV02362 y SJ2023CV05212. En estos litigios, la cuestión no fue justipreciada en los méritos debido a la desestimación por falta de parte indispensable y emplazamiento, respectivamente. Al presente, el caso SJ2025CV01920 permanece activo. En torno al mismo, véase la *Sentencia* del caso TA2026AP00624 de 28 de julio de 2026.

¹⁰ Entrada 96 SUMAC.

¹¹ Entrada 97 SUMAC.

Fideicomiso Crespo Santiago contra los demandados. Empero, un panel fraterno acogió como *certiorari* la impugnación del citado dictamen, instada por el Fideicomiso Crespo Santiago. Expidió el auto discrecional y revocó la determinación judicial el 28 de febrero de 2023, en el caso KLAN202300100.¹² En consecuencia, **la Sentencia revocatoria del Tribunal de Apelaciones restableció las obligaciones contraídas por los demandados en el Acuerdo Transaccional.**

En consonancia con lo anterior y al asunto que nos compete, surge del expediente que, el 1 de julio de 2026, el Fideicomiso Crespo Santiago presentó una *Moción solicitando ejecución de Sentencia y venta de bienes*.¹³ Reclamó el pago de los cánones adeudados por los demandados, ascendente a **\$29,628.78** y el interés legal aplicable; **correspondiente al periodo de rentas entre febrero de 2020 al 10 de marzo de 2021.** Los demandados se opusieron.¹⁴ Reiteraron sus alegaciones sobre la titularidad del inmueble en controversia y la falta de legitimación del Fideicomiso Crespo Santiago para retirar los fondos consignados. La primera instancia judicial declaró no ha lugar la postura de los demandados.¹⁵

El 24 de agosto de 2026 y notificada el día siguiente, el tribunal primario dictó la *Orden* recurrida.¹⁶ En el referido pronunciamiento, el foro primario mandató la ejecución de *Sentencia*, mediante el embargo y venta en pública subasta de bienes muebles e inmuebles pertenecientes a los demandados. A tales efectos, expidió un *Mandamiento de Embargo* el 25 de agosto de 2026.¹⁷ Se basó en que **la Sentencia del caso, producto del Acuerdo Transaccional, era final y firme**, por lo que concedió el remedio solicitado por el Fideicomiso Crespo Santiago.

¹² Entrada 107 SUMAC. La decisión fue recurrida ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso CC-2023-0177, el cual fue denegado el 21 de abril de 2023.; véase, entrada 119 SUMAC.

¹³ Entrada 172 SUMAC.

¹⁴ Entrada 173 SUMAC.

¹⁵ Entrada 176 SUMAC.

¹⁶ Entrada 177 SUMAC; un dictamen similar había sido emitido el 2 de julio de 2024 en la entrada 174 SUMAC.

¹⁷ Entrada 178 SUMAC.

Inconformes, el señor Crespo Quiñones y la señora Gutiérrez del Arroyo acudieron oportunamente ante nos mediante el recurso del título y señalaron el siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de [P]rimera [I]nstancia al ordenar la ejecución mediante embargo y venta en pública subasta de los bienes de los peticionarios para cobrar cánones correspondientes al periodo de marzo de 2020 a marzo de 2021, a pesar de que el récord plantea una controversia sustancial sobre la legitimación activa del Fideicomiso Crespo Santiago, su alegado título sobre el inmueble, el alcance del acuerdo transaccional incorporado a la sentencia y el derecho del recurrido a percibir rentas o retener los fondos consignados.

Los peticionarios, a su vez, acompañaron el recurso discrecional con una *Moción en auxilio de jurisdicción*.¹⁸

Como cuestión de umbral, revisamos la petición postsentencia al palio de los siete criterios esbozados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.¹⁹ Como se conoce, es norma asentada que este tribunal intermedio no interviene con las determinaciones emitidas por el foro primario ni sustituye su criterio discrecional, “*salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso con el ejercicio de la discreción, o que incurrió en error manifiesto*”. (Cursivas en el original). *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018) y la jurisprudencia allí citada.

Luego de un análisis detenido del auto discrecional y el devenir procesal del pleito de marras —a base de los criterios utilizados por este

¹⁸ Disponemos del recurso prescindiendo de la comparecencia de la parte recurrida, conforme nos autoriza la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

¹⁹ Al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal toma en consideración los siguientes criterios:

- (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.

tribunal revisor para evaluar un recurso de *certiorari*— opinamos que el foro de primera instancia no erró, ni abusó crasamente de su discreción, ni actuó con prejuicio o parcialidad. Ciertamente, el *Acuerdo Transaccional* legitima al recurrido a reclamar la deuda contraída en el plazo referido de trece (13) meses y diez (10) días de rentas adeudadas por parte de los peticionarios.²⁰ El procedimiento postsentencia de ejecución impugnado es correcto en derecho por lo que dispensamos total deferencia al tribunal *a quo*. Están vigentes las expresiones del Tribunal de Primera Instancia, al indicar, en su día, que “entre las partes existen otros casos relacionados a la titularidad del inmueble, pero que el acuerdo entre las partes requería el pago de las rentas de la propiedad, al menos, hasta la compraventa del 2021”. Se añadió que, “de existir un reclamo entre las partes, siempre tendrán el derecho de una nivelación, compensación, que se debe cumplir con lo dispuesto por el Tribunal de Apelaciones”.²¹ En fin, los peticionarios no lograron persuadirnos para interferir en la consecución de la actual etapa de los procedimientos.

Así, pues, examinada la *Petición de certiorari civil*, procedemos a denegar su expedición. En cuanto a la *Moción en auxilio de jurisdicción*, resolvemos: no ha lugar.

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

²⁰ Cabe señalar que, en el caso TA2025CE00927, un panel hermano denegó expedir la impugnación a la *Resolución interlocutoria* del foro de instancia de 29 de septiembre de 2025, mediante la cual reafirmó la orden de pago de renta. La decisión fue recurrida ante el Tribunal Supremo, pero el alto foro denegó expedir el recurso de *certiorari* CC-2026-0124 el 17 de abril de 2026. Entradas 165 y 171 SUMAC.

²¹ Véase, entrada 161 SUMAC, *Minuta* de la videoconferencia celebrada el 29 de septiembre de 2025.