Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

JUAN LUIS ORTIZ RIVERA *Recurrido* v. JOSUÉ MARTÍNEZ AVILÉS Y OTROS *Peticionarios*	TA2026CE01183	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Caso Núm.: BY2025CV00570 Sobre: Desahucio por Incumplimiento

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Martínez Cordero

Santiago Calderón, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2026.

Examinado el *Recurso de Certiorari*, así como la *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción*, presentados el 8 de septiembre de 2026, por el señor Josué Martínez Avilés (señor Martínez Avilés) y Martínez Auto Body & Paint Shop, Inc. (Martínez Auto Body) (en conjunto, peticionarios), este Tribunal dispone lo siguiente:

Se declara ***No Ha Lugar*** la solicitud en auxilio de jurisdicción.

En cuanto al recurso de *Certiorari*, los peticionarios requieren la revisión de la *Resolución Interlocutoria*[1] emitida el 2 de julio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro recurrido). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* la defensa de derecho de retención del inmueble levantada por los peticionarios en la *Contestación a la Demanda y Solicitud de Conversión a Pleito Ordinario*[2].

Por los fundamentos que expondremos a continuación, ***denegamos*** la expedición del recurso solicitado.

---

[1] Apéndice 78 del recurso de *Certiorari*. Notificada el 20 de julio de 2026.
[2] Apéndice 16 del recurso de *Certiorari*.

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 4 de febrero de 2025, cuando el señor Juan Luis Ortiz Rivera (señor Ortiz Rivera o recurrido) instó una *Demanda*[3] sobre de desahucio y terminación de contrato de arrendamiento en contra del señor Martínez Avilés. En respuesta, el 28 de abril de 2025, el señor Martínez Avilés sometió su *Contestación a la Demanda y Solicitud de Conversión a Pleito Ordinario.* Allí, alegó como defensa que el desahucio era improcedente, toda vez que le había realizado unas mejoras sustanciales al inmueble que no habían sido reembolsadas por el recurrido.

No obstante, el 29 de abril de 2025, el recurrido presentó una *Demanda Enmendada*[4] para traer al pleito a Martínez Auto Body. Así pues, el 9 de mayo de 2026, el señor Martínez Avilés radicó una *Moción Reiterando Solicitud de Conversión a Pleito Ordinario y Solicitud de Autorización para Demanda Contra Tercero*[5]. En la misma, arguyó que tuvo que incurrir en gastos necesarios y útiles para reparar y asegurar el funcionamiento del bien arrendado para el uso y disfrute para el que fue destinado en su contrato luego del paso del Huracán María, con la anuencia del señor Ortiz Rivera. Es por ello que, levantó la defensa de retención hasta tanto el recurrido le reembolsara la cantidad en la que incurrió para la reparación de la propiedad en cuestión.

Evaluado el petitorio, el 12 de mayo de 2025, el foro recurrido emitió una *Orden*[6] en la cual dictaminó lo siguiente:

> Se señala vista para el 16 de julio de 2025 a las 9:00 a.m. En la audiencia al demandado, deberá demostrar satisfactoriamente el mérito de su reclamo sobre retención. Para ello, tendrá que ofrecerá prueba a los fines de que podrá evidenciar, en su día, que con el expreso consentimiento del arrendador demandante, ha ejecutado mejoras necesarias en la propiedad arrendada, cuyo costo no le ha sido satisfecho.

---

[3] Apéndice 1 del recurso de *Certiorari*.
[4] Entrada núm. 18 del Sistema Unificado de Manejo de Casos (SUMAC TPI).
[5] Apéndice 21 del recurso de *Certiorari*.
[6] Apéndice 26 del recurso de *Certiorari*. Notificada el 30 de junio de 2025.

Según surge de la *Minuta*[7] del 16 de julio de 2025, el foro recurrido expresó que procedía desestimar la demanda sin perjuicio, debido a que el señor Ortiz Rivera se encontraba bajo un proceso de quiebras y debía notificar o pedir permiso al síndico sobre la presentación de la demanda. Así pues, el 17 de julio de 2025, se emitió la correspondiente *Sentencia*[8].

Tras varios incidentes procesales, el 27 de enero de 2026, el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria*[9] en la cual determinó celebrar una vista el 26 de febrero de 2026, a los fines de que las partes presentaran prueba sobre la existencia o ausencia del derecho de retención reclamado por los peticionarios. De igual forma, indicó que, dependiendo de la determinación, señalaría el juicio de desahucio o convertiría el proceso a uno ordinario para dilucidar la totalidad de las controversias entre las partes.

Así las cosas, el 26 de febrero de 2026, se celebró la vista antes mencionada. Por parte de los peticionarios se admitieron fotografías tomadas antes y luego del Huracán María[10]. Mientras que, por parte del señor Ortiz Rivera se admitió la copia del *Contrato de Arrendamiento*[11] firmado entre las partes el 17 de noviembre de 2016[12]. Finalizada la vista, el foro recurrido ordenó a las partes presentar argumentaciones en derecho tomando en consideración la prueba desfilada ese día, para demostrar la anuencia del recurrido para que los peticionarios realizaran los trabajos en la propiedad en cuestión[13].

El 3 de marzo de 2026, el recurrido presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*[14]. En la misma, sostuvo que la defensa de

---

[7] Entrada núm. 39, SUMAC TPI.
[8] Entrada núm. 40, SUMAC TPI.
[9] Apéndice 57 del recurso de *Certiorari*. Notificada el 29 de enero de 2026.
[10] Apéndice 61 del recurso de *Certiorari*, Anejos, *Exhibit 1, Exhibit 2, Exhibit 3A, Exhibit 3B y Exhibit 3C de la parte demandada-Fotografías.*
[11] *Íd.* Anejos, *Exhibit 1 de la parte demandante-Contrato de Arrendamiento.*
[12] *Íd.*, Véase, además, Apéndice 79 del recurso de *Certiorari*, *Contrato de Arrendamiento.*
[13] *Íd.*, pág. 3.
[14] Apéndice 60 del recurso de *Certiorari.*

retención invocada no procedía, toda vez que, conforme al contrato de arrendamiento, cualquier mejora o alteración requería autorización escrita del arrendador y quedaría en beneficio de este sin obligación de pago. Añadió que las alegadas obras se realizaron mientras el contrato estaba vigente y que el señor Martínez Avilés admitió que el supuesto acuerdo para realizarlas fue verbal. Por ello, solicitó que se desestimara la defensa de retención y se continuara con el procedimiento de desahucio.

Por su parte, el 30 de abril de 2026, los peticionarios sometieron *Moción en Cumplimiento de Orden Sometiendo Memorando de Derecho Sobre Derecho de Retención por Reparaciones Realizadas al Inmueble*[15]. En esta, esgrimieron que los trabajos realizados luego del huracán María no constituían simples mejoras, sino reparaciones necesarias para poder continuar utilizando el inmueble como taller. Sostuvieron que para este tipo de reparaciones bastaba el consentimiento expreso del arrendador, sin que necesariamente tuviera que constar por escrito. Además, afirmaron que la prueba presentada demostró que el recurrido consintió verbalmente a las reparaciones y que dicho testimonio no fue adecuadamente rebatido. Por ello, solicitaron que se determinara la cantidad adeudada por las reparaciones y que, de proceder el desahucio, sus efectos quedaran suspendidos hasta que se le satisficiera dicha cantidad.

El 2 de julio de 2026[16], el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria*[17] en la cual realizó las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. La parte demandante es dueña de una propiedad ubicada en Bayamón, PR.

---

[15] Apéndice 75 del recurso de *Certiorari.*
[16] Notificada el 20 de julio de 2026.
[17] Destacamos que, procesalmente, el caso de autos ante el TPI ha mantenido su tramitación bajo el procedimiento sumario, por lo cual, el recurso de *certiorari* es procesalmente improcedente.

> 2. Las partes hicieron un contrato por escrito para arrendarle la propiedad a la parte demandada por un canon mensual de $750.00.
>
> 3. Dicho contrato de arrendamiento venció en diciembre de 2021 y dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:
>
> --Cinco: La parte arrendataria no hará mejoras o alteraciones mayores de clase alguna en el inmueble arrendado, **sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador** y cuidará la propiedad como un buen padre de familia. En aquellas ocasiones en que el Arrendador autorice efectuar mejoras o alteraciones a la propiedad, tales mejoras serán de la misma calidad del trabajo original que existe en la propiedad.
>
> --Seis: **Las alteraciones o mejoras de cualquier naturaleza que se hagan en el inmueble arrendado quedarán a beneficio del Arrendador, sin que éste tenga que pagar por ellas.** (Énfasis suplido).
>
> 4. En el 2017, luego del Huracán María, el demandado, **aunque tenía la opción de abandonar el local**, hizo mejoras en la propiedad para que su negocio pudiera continuar operando. Ello, sin algún consentimiento del demandante por escrito. (Énfasis suplido)[18].

Es por ello que, el foro recurrido determinó que:

> El contrato de arrendamiento entre las partes es claro: las alteraciones o mejoras que se hagan en el inmueble deben ser autorizadas por escrito y quedarán a beneficio del Arrendador sin que este tenga que pagar por ellas. Luego del Huracán María, la propiedad en controversia sufrió daños. Aunque el arrendatario demandado tenía la opción de retirarse del local, optó por quedarse y realizar los arreglos correspondientes para que su negocio pudiera seguir operando. Según el testimonio del demandado, dichos arreglos no fueron autorizados de forma escrita por el arrendador, según requería el contrato. Por tanto, no es oponible la defensa de retención al presente procedimiento de desahucio[19].

Inconforme con el dictamen, el 4 de agosto de 2026, los peticionarios presentaron una *Moción de Reconsideración*. Analizado el petitorio, el 6 de agosto de 2026, el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria*[20] en la cual declaró *No Ha Lugar* la reconsideración.

Inconforme aun, el 8 de septiembre de 2026, los peticionarios acudieron ante este foro intermedio y le imputaron al foro recurrido los siguientes señalamientos de error:

> **PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR**: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEFENSA DE DERECHO DE RETENCIÓN SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO QUE OSTENTA EL

---

[18] Apéndice 78 del recurso de *Certiorari*, págs. 1-2.
[19] *Íd.*, pág. 3.
[20] Apéndice 80 del recurso de *Certiorari*. Notificada el 7 de agosto de 2026.

ARRENDATARIO-PETICIONARIO SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA DIFERENCIA ENTRE "MEJORAS" Y "REPARACIONES" SEGÚN DEFINIDAS POR NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE, EMITIENDO ASÍ UNA RESOLUCIÓN INTERLOCUTORIA A TODAS LUCES CONTRARIA A DERECHO.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: LUGAR LA DEFENSA DE DERECHO DE RETENCIÓN SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO QUE OSTENTA EL ARRENDATARIO-PETICIONARIO SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LAS CONTRADICCIONES EN EL TESTIMONIO DEL ARRENDADOR RECURRIDO EN LA VISTA CELEBRADA NI EL TESTIMONIO NO CONTROVERTIDO BAJO JURAMENTO DEL PETICIONARIO, MEDIANDO ASÍ PASIÓN, PREJUICIO, PARCIALIDAD O ERROR CRASO Y MANIFIESTO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA POR EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA.

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEFENSA DE DERECHO DE RETENCIÓN SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO QUE OSTENTA EL ARRENDATARIO-PETICIONARIO SIN PERMITIR EL DESFILE DE PRUEBA EN LA VISTA CELEBRADA DIRIGIDO A DEMOSTRAR SI LOS ARREGLOS REALIZADOS A LA PROPIEDAD FUERON MEJORAS O REPARACIONES PARA ENTONCES DETERMINAR SI APLICABA AL PRESENTE CASO LO PACTADO ENTRE LAS PARTES MEDIANTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR ESTOS O, A FALTA DE PACTO, LO ESTABLECIDO POR NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.

CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEFENSA DE DERECHO DE RETENCIÓN SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO QUE OSTENTA EL ARRENDATARIO-PETICIONARIO AL REQUERIR QUE LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR-RECURRIDO PARA QUE EL ARRENDATARIO-PETICIONARIO REALIZARA LAS REPARACIONES EN EL INMUEBLE FUERA POR ESCRITO, AÚN CUANDO NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO NO LA REQUIERE POR ESCRITO.

QUINTO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO APLICAR EN EL PRESENTE CASO LO RESUELTO EN MARÍN V. MONTIJO, 109 DPR 268 (1979).

Examinado el recurso que nos ocupa, y con el propósito de lograr el "más justo y eficiente despacho" del asunto ante nuestra consideración, prescindimos de términos, escritos o procedimientos ulteriores, según lo permite la Regla (7)(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones[21].

[21] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B)(5).

II.

-A-

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede rectificar errores jurídicos en el ámbito de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil[22] y conforme a los criterios que dispone la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones[23]. Nuestro ordenamiento judicial ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto[24]. Esta norma de deferencia también aplica a las decisiones discrecionales de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

> No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto 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 la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo[25].

En ausencia de tal abuso o de acción prejuiciada, error o parcialidad, no corresponde intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia[26]. No obstante, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, faculta nuestra intervención en situaciones determinadas por la norma procesal. En específico establece 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

---

[22] 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.
[23] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.
[24] *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).
[25] *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).
[26] *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005*); Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 180 (1992).

> Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, 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[27].
>
> […]

En armonía con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, para dirigir la activación de nuestra jurisdicción discrecional en estos recursos dispone que para expedir un auto de *certiorari*, este Tribunal debe tomar 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 encuentra 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.

Por lo tanto, un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención.

III.

Según reseñamos, todo recurso de *certiorari* presentado ante este foro deberá ser examinado primeramente al palio de la Regla

---

[27] 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De una lectura de la referida norma, surge que nuestro ordenamiento jurídico procesal no nos confiere autoridad para expedir un recurso de *certiorari* y revisar una controversia como la presente, pues la *Resolución Interlocutoria* en controversia no está contemplada bajo la precitada regla. Por otro lado, ninguno de los planteamientos presentados nos persuade a concluir que nuestra intervención es necesaria para evitar un fracaso irremediable de la justicia ni que se trata de un asunto que reviste interés público.

Asimismo, al haber considerado los hechos del caso de marras, no estamos convencidos que se cumple con alguno de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En fin, el recurso no es revisable, por lo cual, procede denegarlo sin trámite ulterior para que continúen los procedimientos correspondientes.

IV.

De conformidad con lo anteriormente esbozado, ***denegamos*** el recurso de *certiorari* presentado y ordenamos la continuación de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón[28].

Notifíquese.

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

[28] A tenor con lo dispuesto en la Regla 35 (A) (1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, el Tribunal de Primera Instancia puede proceder de conformidad con lo aquí resuelto, sin necesidad de tener que esperar por nuestro mandato. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 35 (A)(1).