

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

SUCESIÓN DE DAMIANA
SANTIAGO NAVARRO Y
OTROS

Apelados

v.

PETRA BOULOGNE T/C/C
PETRA BURLON

Apelante

KLAN202300116

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Fajardo

Civil número:
CU2018CV00025

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la juez Domínguez Irizarry, la juez Rivera Marchand y la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2023.

Comparece la parte peticionaria, Petra Boulogne t/c/c Petra Burlon, mediante el recurso de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, el 16 de julio de 2020, notificada el 17 del mismo mes y año. En el referido dictamen, el foro recurrido dejó sin efecto la *Sentencia* por estipulación emitida el 23 de junio de 2020.

Por su parte, la Sucesión de Damiana Santiago Navarro solicitó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción.

Toda vez que el recurso de epígrafe versa sobre la revisión de una resolución de naturaleza interlocutoria, acogemos el mismo como un *certiorari* y conservamos el número alfanumérico para propósitos administrativos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación y denegamos la expedición del auto solicitado. Veamos.

I

El 30 de noviembre de 2018, Damiana Santiago Navarro (Santiago Navarro) incoó una *Demanda* sobre desahucio en contra de Petra Boulogne t/c/c Petra Burlon (Boulogne o peticionaria).¹ Indicó estar ciega y tener noventa (90) años. Alegó que Boulogne residía en el sótano de su residencia de tres (3) pisos, ubicada en Culebra, sin pagar renta, ni hacer las aportaciones correspondientes al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Según adujo, le solicitó a Boulogne, a través de su hija Sylvia Sánchez, que desocupara la propiedad, pero esta se había negado. En virtud de lo anterior, solicitó al foro primario que le ordenara a Boulogne desalojar la propiedad.²

Por su parte, el 1 de mayo de 2019, Boulogne presentó su alegación responsive.³ En esencia, negó las alegaciones vertidas en su contra en la *Demanda*. Sin embargo, aceptó que Santiago Navarro era ciega y mayor de noventa (90) años. Añadió que, por información y creencia, Santiago Navarro no estaba apta para tomar decisiones y determinaciones informadas como las relacionadas en la acción de epígrafe.⁴ A su vez, Boulogne reconvino en contra de Santiago Navarro. Sostuvo que adquirió el dominio de la propiedad en controversia por prescripción adquisitiva. En particular, arguyó que, desde finales de 1970, poseía pública, pacífica, ininterrumpidamente y a título de dueña, por más de cuarenta (40) años, la referida propiedad. En la alternativa, planteó que tenía derecho a la retención de la propiedad objeto del pleito hasta que le pagaran \$50,000.00, por concepto de construcciones, edificaciones, mejoras y reparaciones realizadas a dicha propiedad. Por igual, adujo que existía un derecho de usufructo a su favor.

¹ Anejo I del recurso, págs. 1-5. Precisa destacar que, mediante *Minuta* del 28 de enero de 2020, notificada el 5 de febrero del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia convirtió la acción de epígrafe en un procedimiento ordinario. Véase, Anejo XIX del recurso, págs. 62-63.

² Cabe señalar que, el 20 de marzo de 2019, Santiago Navarro solicitó enmendar la *Demanda* a los únicos efectos de añadir la siguiente alegación: "La demandante, paga construcciones inmuebles \$348.78 cada 6 meses, sin recibir ayuda de nadie ni de la demandada". Véase, Anejo II del recurso, págs. 6-10.

³ Anejo III del recurso, págs. 11-15.

⁴ *Íd.*, págs. 11-12.

En respuesta, el 21 de mayo de 2019, Santiago Navarro negó las alegaciones señaladas en la reconvencción.⁵ Argumentó que no procedía la prescripción adquisitiva porque no se cumplía con ninguno de los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, negó las construcciones alegadas y la existencia del derecho de usufructo.

El 28 de enero de 2020, se celebró una vista a la cual comparecieron las partes.⁶ En lo pertinente, surge de la *Minuta* que la parte peticionaria alegó que Santiago Navarro no tenía capacidad para demandar por su estado mental. Sobre ese particular, indicó que pretendía presentar prueba mediante un poder. Por su parte, la representación legal de Santiago Navarro sostuvo que lo expresado por la peticionaria constituía prueba de referencia y que Santiago Navarro se encontraba delicada de salud. Atendidos los asuntos ante sí, el Tribunal de Primera Instancia señaló conferencia con antelación a juicio y el juicio en su fondo.

Llamado el caso fuera de calendario, el 28 de febrero de 2020, se celebró una vista con el beneficio de la comparecencia de las partes.⁷ Surge de la *Minuta-Resolución* que las partes se proponían a realizar una deposición. Sin embargo, surge del mismo documento que, por la condición de salud de Santiago Navarro, compareció su nieto para sustituir su testimonio, ya que este poseía un poder vigente y tenía conocimiento personal de los hechos en controversia. Se desprende, además, que la representación legal de Santiago Navarro informó que esta se encontraba indispuesta de salud y “no est[aba] clara”.⁸ En vista de lo anterior, el foro primario le ordenó a la representación legal de Santiago Navarro que proveyera lo siguiente: (1) una certificación médica acreditativa de que su representada era una testigo no disponible; y (2) un defensor judicial que velara por los intereses de Santiago Navarro. En lo pertinente, el foro *a quo* señaló una vista sobre nombramiento de defensor judicial.

⁵ Anejo VI del recurso, págs. 20-23.

⁶ Anejo XIX del recurso, págs. 62-63.

⁷ Anejo XX del recurso, págs. 64-66.

⁸ *Íd.*, pág. 65.

El 11 de marzo de 2020, se celebró una vista de nombramiento de nombramiento de defensor judicial.⁹ Surge de la *Minuta* que la representación legal de Santiago Navarro informó que no había podido obtener una certificación que mostrara la condición de salud de su representada para fines de la referida deposición. Por otro lado, la parte peticionaria sostuvo que las partes habían llegado a un acuerdo. Según adujo, la recurrida acordó, en síntesis, desistir con perjuicio de la reclamación de desahucio y esta de su reconvencción. Entendidos los planteamientos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia acogió la estipulación y expresó que dictaría una *Sentencia* a esos efectos.

El mismo día, las partes presentaron una *Moción Conjunta Solicitando se Dicte Sentencia por Estipulación*.¹⁰ Acompañaron su escrito con un *Proyecto de Sentencia* y copia del *Poder Duradero y Revocación de Poder General*, suscrito por Santiago Navarro el 15 de mayo de 2019, mediante el cual designó a su nieto, Yamil Cruz Sánchez, como su apoderado.¹¹

Al día siguiente, el licenciado Older Oller Córdova, en calidad de potencial defensor judicial de Santiago Navarro, presentó una moción intitulada *Escrito Solicitando se Acepte Defensor Judicial en el Presente Caso, se Mantenga en Suspense Cualquier Determinación en Torno a Escrito Conjunto Presentado por las Partes y se Señale Vista de Defensor Judicial*.¹² Planteó que el apoderado de Santiago Navarro le solicitó que asumiera el rol de defensor judicial de esta. Solicitó que el foro primario celebrara una vista de aceptación de defensor judicial conforme a las Reglas de Procedimiento Civil. Por igual, solicitó que no se aceptara el escrito en conjunto presentado por las partes hasta tanto se contara con su anuencia como defensor judicial de Santiago Navarro.

⁹ Anejo XXI del recurso, pág. 67.

¹⁰ Anejo XXII del recurso, págs. 68-70. Precisa señalar que dicha moción no fue firmada, ni juramentada, por las partes, sino que fue firmada electrónicamente por sus respectivas representaciones legales.

¹¹ Anejo XXIII del recurso págs. 71-73. Anejo XXIV del recurso, págs. 74-87.

¹² Anejo XXV del recurso, págs. 88-89.

En desacuerdo, el 13 de marzo de 2020, la parte peticionaria se opuso.¹³ Arguyó que el apoderado de Santiago Navarro autorizó y aceptó el acuerdo entre las partes y solicitó que este fuese sometido al foro *a quo* para que se dictara *Sentencia* por estipulación. Argumentó que no era necesario el nombramiento de un defensor judicial para transigir la acción de epígrafe, toda vez que existía un poder duradero válido.

Atendidos los referidos planteamientos, el 2 de junio de 2020, notificada el 10 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia solicitó que las partes le enviaran tres (3) fechas hábiles para celebrar una vista en la cual atendería la moción presentada por el licenciado Older Oller Córdova.¹⁴

Así las cosas, el 17 de junio de 2020, las representaciones legales de las partes instaron una *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden y Solicitando se Dicte Sentencia*.¹⁵ Afirmaron que se comunicaron entre sí y acordaron solicitarle al foro primario que resolviera la acción de epígrafe conforme a la *Moción Conjunta Solicitando se Dicte Sentencia por Estipulación* suscrita el 11 de marzo de 2020. Sostuvieron que dicho escrito recogía fiel y totalmente los acuerdos alcanzados entre las partes.

En mérito de lo anterior, el 23 de junio de 2020, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia* por estipulación, mediante la cual acogió los acuerdos esbozados en la *Moción Conjunta Solicitando se Dicte Sentencia por Estipulación*.¹⁶

Inconforme, el 14 de julio de 2020,¹⁷ Santiago Navarro, por derecho propio y representada en ese acto por su apoderado y el licenciado Older Oller Córdova, presentó una *Moción Solicitando Reconsideración a*

¹³ Anejo XXVI del recurso, págs. 90-103.

¹⁴ Anejo XXIX del recurso, pág. 107.

¹⁵ Anejo XXXI del recurso, pág. 108.

¹⁶ Anejo XXXIII del recurso, págs. 110-112.

¹⁷ Es importante señalar que, el 22 de mayo de 2020, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió la *Resolución* EM-2020-12, mediante la cual extendió hasta el 15 de julio de 2020 los términos que vencían entre las fechas del 16 de marzo de 2020 hasta el 14 de julio de 2020. (“[S]e decreta que cualquier término que venza durante las fechas del 16 de marzo de 2020 hasta el 14 de julio de 2020, se extenderá hasta el miércoles, 15 de julio de 2020. Esta determinación aplica a cualquier plazo instruido por orden judicial que venza entre estas fechas. [...]”). 2020 TSPR 44.

Sentencia por Nulidad.¹⁸ Alegó que la *Sentencia* dictada era nula, toda vez que se había obviado la figura del defensor judicial, según fuera ordenada por el foro *a quo*. Indicó que la *Sentencia* emitida tenía vicios de nulidad y que el foro primario no tenía ante sí un documento juramentado por las partes a los efectos del alegado acuerdo logrado. En virtud de lo anterior, solicitó que el foro de instancia reconsiderara la *Sentencia* dictada, aceptara al defensor judicial y señalara vista en el caso.

El 16 de julio de 2020, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera instancia emitió la *Resolución* que nos ocupa.¹⁹ Mediante la misma, el foro *a quo* reconsideró preventivamente y dejó sin efecto la *Sentencia* emitida. A su vez, señaló una vista para la continuación de los procedimientos.

En desacuerdo, el 2 de agosto de 2020, la parte peticionaria presentó una *Moción de Reconsideración*.²⁰ Sostuvo que era innecesario un defensor judicial ya que existía un apoderado nombrado mediante un poder duradero. Arguyó que en la vista de nombramiento de defensor judicial las partes le informaron al foro de instancia que habían logrado un acuerdo y el apoderado de Santiago Navarro lo había acogido. Planteó que no existía un certificado médico o declaración judicial de la incapacidad de Santiago Navarro, por lo cual no procedía el nombramiento de un defensor judicial.

El 1 de septiembre de 2020, se celebró una vista a la cual compareció la parte peticionaria, la hija de Santiago Navarro, Sylvia Sánchez Santiago (recurrida), el apoderado y el licenciado Older Oller Córdova.²¹ Según surge de la *Minuta*, el licenciado Older Oller Córdova informó que Santiago Navarro falleció. A su vez, solicitó fungir como representación legal de la recurrida y presentar la correspondiente solicitud de sustitución de parte. Por otro lado, la peticionaria expresó que existía una *Sentencia* y reconsideración previa al fallecimiento de Santiago

¹⁸ Anejo XXXV del recurso, págs. 114-116.

¹⁹ Anejo XXXVI del recurso, pág. 117.

²⁰ Anejo XXXVII del recurso, págs. 118-127.

²¹ Anejo XXXIX del recurso, págs. 157-158.

Navarro, por lo que faltaba que la parte recurrida se expresara al respecto. Evaluadas las posturas de las partes, el foro primario aceptó al licenciado Older Oller Córdova como representante legal de la recurrida y le otorgó un término para que presentara la solicitud de sustitución de parte correspondiente y replicara a la *Moción de Reconsideración* pendiente. Por igual, señaló vista para la discusión de dicha solicitud de reconsideración.

Luego de varios trámites procesales, el 31 de agosto de 2021, se celebró una vista para la discusión de la *Moción de Reconsideración* pendiente.²² Surge de la *Minuta* que el Tribunal de Primera Instancia reiteró que dejó sin efecto la *Sentencia* por estipulación emitida el 23 de junio de 2020. Igualmente, expresó que aún no se había realizado la sustitución de la parte demandante.²³ Por otro lado, la representación legal de la recurrida argumentó que hubo unas circunstancias previas a que se dictara la *Sentencia* que levantaron bandera al foro primario de que Santiago Navarro estaba perdiendo sus facultades, por lo cual ameritaba la celebración de una vista argumentativa. Por su parte, la representación legal de la peticionaria afirmó que el foro *a quo* preventivamente reconsideró y quedó pendiente su *Moción de Reconsideración*. Escuchadas las posturas de las partes, el foro de instancia, en lo pertinente, le concedió un término a estas para que informaran fechas disponibles para la celebración de una vista argumentativa.

Después de varias incidencias procesales, el 28 de noviembre de 2022, la recurrida presentó una *Moción en Oposición a Reconsideración y Solicitud de Señalamiento de Juicio*, mediante la cual solicitó que se declarara No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* promovida por la parte peticionaria.

Habiendo evaluado los planteamientos de las partes, el 12 de enero de 2023, notificada al siguiente día, el Tribunal de Primera Instancia emitió

²² Anejo XL del recurso, págs. 159-160.

²³ El 13 de septiembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia autorizó la sustitución de parte correspondiente. Véase, Entrada 120 de SUMAC.

una *Orden* mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* presentada por la parte peticionaria.²⁴

Inconforme con dicha determinación, el 13 de febrero de 2023, la parte peticionaria acude ante nos mediante el recurso de epígrafe y realiza los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al acoger la [M]oción de [R]econsideración a Sentencia presentada por la parte demandante fuera del término jurisdiccional de 15 días.

Erró el TPI al dictaminar dejar sin efecto la Sentencia solicitada al TPI mediante [e]stipulación de las partes. (Transacción Judicial)

Erró el TPI al reconsiderar preventivamente una Sentencia por [e]stipulación, y luego, no reinstalar la misma sin realizar determinaciones de hecho ni conclusiones de derecho en los que fundamentan su determinación de dejar sin efecto la misma (Revocación de Sentencia).

El 6 de marzo de 2023, la parte recurrida compareció mediante *Contestación a Apelación*. A su vez, solicitó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción. En particular, adujo que la parte peticionaria no prestó la fianza correspondiente en casos de desahucio.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, resuelto el 12 de abril de 2023; *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). Ahora bien, tal discreción no opera en lo abstracto. Con respecto a lo anterior y para revisar los dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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

²⁴ Anejo LIX del recurso, pág. 215.

56 y 57 de este apéndice 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 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.

[. . .]

Según se desprende de la citada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente, cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público, o en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios a considerar para ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias ante sí. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Véase, además, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020). Así, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, funge como complemento a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, *supra*. La precitada Regla dispone lo siguiente:

El [T]ribunal 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 de los procedimientos 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 causa 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, R. 40.

Sin embargo, ninguno de los mencionados criterios es determinante, por sí solo, para este ejercicio y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97. (Énfasis omitido).

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que, de ordinario, el tribunal revisor “no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Véase, además, *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

III

La parte peticionaria plantea, como su primer señalamiento de error, que el Tribunal de Primera Instancia incidió al acoger la *Moción de Reconsideración* presentada por la recurrida fuera del término jurisdiccional de quince (15) días. Como segundo señalamiento de error, la parte peticionaria sostiene que el foro primario erró al dejar sin efecto la *Sentencia* solicitada mediante estipulación de las partes. Como tercer y último señalamiento de error, la parte peticionaria alega que el foro *a quo* incidió al reconsiderar preventivamente una *Sentencia* por estipulación. Sobre ese particular, aduce que el foro de instancia erró al no reinstalar la referida *Sentencia* y no realizar determinaciones de hecho, ni conclusiones de derecho, para fundamentar su determinación de dejar sin efecto la misma.

Luego de un examen sosegado del expediente ante nos, colegimos que no existe criterio jurídico que amerite nuestra intervención con lo resuelto por el Tribunal de Primera Instancia. Al entender sobre el planteamiento que la parte peticionaria propone ante este Foro, concluimos que la sala de origen no incurrió en error de derecho ni en abuso de discreción al reconsiderar y dejar sin efecto la *Sentencia* por estipulación objeto del presente recurso, ello a fin de que podamos soslayar la norma de abstención judicial que, en dictámenes como el de autos, regula el ejercicio de nuestras funciones.

Al evaluar los documentos que nos ocupan, así como la totalidad de las circunstancias del extenso trámite procesal del caso de autos, coincidimos con que, al adjudicar el asunto, el Tribunal de Primera Instancia actuó de conformidad con las normas que prevalecen en la materia que atendemos. Ello, nos hace concluir que nuestra intervención, en esta etapa de los procedimientos, no resulta oportuna. Siendo así, y en ausencia de prueba que nos permita resolver en contrario, denegamos expedir el auto de *certiorari* que nos ocupa, al amparo de lo dispuesto en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación y denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

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