

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

CARIBBEAN CASES, LLC

APELANTE

V.

PLAZA INTERNATIONAL  
PUERTO RICO, LLC

APELADOS

KLAN202300629

Apelación procedente  
del Tribunal de Primera  
Instancia, Sala Superior  
de San Juan

Caso Núm.:  
SJ2022CV04143

Sobre: Incumplimiento  
de Contrato;  
Cumplimiento  
Específico; Daños

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Rivera Torres y la Jueza Rivera Pérez

Ortiz Flores, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2023.

Comparece ante nosotros Caribbean Cases, LLC (Caribbean), quien impugna un dictamen denominado *Sentencia Parcial* y una *Resolución* emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En su primera determinación, el TPI declaró con lugar la solicitud de desistimiento sin perjuicio de la *Reconvención*, instada por Plaza International Puerto Rico, LLC (Plaza). En esta, el TPI no impuso el pago de costas, gastos ni honorarios de abogado. En el segundo pronunciamiento recurrido, el TPI declaró sin lugar sendos escritos de Caribbean para que el desistimiento fuera con perjuicio y se impusiera a Plaza el pago de las costas, gastos y honorarios por temeridad.

Ahora, la decisión judicial parcial que examinamos no cumplió con la formalidad estatuida en la Regla 42.3 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3. Así pues, el dictamen recurrido no adquirió la finalidad exigida para considerarse una sentencia revisable mediante un recurso de apelación. A tales efectos, acogemos el recurso presentado ante nuestra consideración como una petición de *certiorari* aunque

consERVE la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal. Asimismo, anticipamos la denegación del auto discrecional.

## I

La presente causa se inició el 20 de mayo de 2022, ocasión en que Caribbean, en calidad de arrendatario, incoó una *Demanda* contra su arrendador, Plaza.<sup>1</sup> Expuso que arrendaba el local 154 del centro comercial Mall of San Juan por un canon mensual de \$3,000. Alegó que, por virtud de un acuerdo transaccional extrajudicial,<sup>2</sup> el 24 de junio de 2021, las partes suscribieron el “Temporary Inline Space License Agreement” (Contrato).<sup>3</sup> En este, pactaron un término de arrendamiento desde el 1 de febrero de 2020 (retroactivo) hasta el 31 de enero de 2024. Sin embargo, Caribbean indicó que, el 20 de abril de 2022, The Taubman Company (Taubman) le remitió una misiva para informar la terminación del Contrato y el aviso de desalojo el 20 de mayo de 2022.<sup>4</sup> Caribbean impugnó la comunicación por ineficaz, ya que Taubman no acreditó su relación con Plaza, no tenía licencia para operar en Puerto Rico y la misiva incumplió con el requisito de cancelar el acuerdo por una genuina razón de negocios. A esos efectos, reclamó el cumplimiento específico del Contrato y un resarcimiento de \$500,000.

Luego de varios trámites, innecesarios de pormenorizar,<sup>5</sup> el 24 de octubre de 2022, Plaza presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*.<sup>6</sup> En esencia, adujo que del Contrato surgía la identidad de Taubman y su relación con Plaza. Sostuvo, además, que de conformidad

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, págs. 10-15.

<sup>2</sup> SJ2021CV00397 *Plaza International Puerto Rico, LLC v. Caribbean Cases, LLC* sobre desahucio e incumplimiento de contrato por falta de pago. Plaza, además, incoó contra Caribbean los pleitos SJ2022CV04804 (desestimado sin perjuicio por falta de emplazamiento oportuno, relacionado con KLCE202201232) y SJ2022CV10724 (desestimado por falta de madurez y duplicidad de procedimientos). Véase, Apéndice del recurso, págs. 1-7; 8; 9; 115-120; 121; 122-127; 128. Cabe señalar que, a la fecha de este dictamen, se encuentra activo el caso *Plaza International Puerto Rico, LLC v. Caribbean Cases, LLC*, SJ2023CV04513 sobre desahucio sumario en precario. Apéndice del recurso, págs. 129-135.

<sup>3</sup> Apéndice de la oposición, págs. 28-44.

<sup>4</sup> Apéndice de la oposición, pág. 45.

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, págs. 16-30; 31-39; 40-51; 52-56; 57. Véase, además, Apéndice de la oposición, págs. 4-7; 8-21 y anejos, 22-50; 51-55; 56-61; 62-64; 65-70; 71-80; 81-82.

<sup>6</sup> Apéndice del recurso, págs. 58-80.

con el Artículo 20 del Contrato podía resolver el acuerdo “at any time for any reason, including as a business decisión...” En la *Reconvención*, solicitó el pronunciamiento de una sentencia declaratoria en cuanto a que Plaza podía resolver legítimamente el Contrato antes del término pactado, al amparo de la cláusula de terminación temprana. Por igual, reclamó un balance de pago de \$8,036.98, al 24 de octubre de 2022, al palio del Artículo 21 del Contrato, que dispone sobre una penalidad de 150% del canon de arrendamiento, por el término de ocupación en exceso (“holding over”) del local 154. Además, petitionó el pago de costas y honorarios de abogado.

Caribbean replicó.<sup>7</sup> En síntesis, reiteró las alegaciones de la *Demanda* y negó estar obligado a desalojar o a pagar la penalidad. Insistió en la ineficacia de la carta remitida por Taubman por las razones antes expuestas.

Así las cosas, el 13 de abril de 2023, Plaza presentó una petición de desistimiento voluntario sin perjuicio de la *Reconvención*, de conformidad con la Regla 39.1 (b) de Procedimiento Civil.<sup>8</sup> Allí esbozó lo siguiente:

Mediante el presente escrito, Plaza Internacional informa a este Honorable Tribunal que hoy, 13 de abril de 2023, envió a la Parte Demandante una misiva mediante la cual retiró y dejó sin efecto la carta de terminación temprana enviada el 20 de abril de 2022 y en la cual está predicada tanto la *Demanda* como la *Reconvención*. Por tanto, las reclamaciones en cuestión en el pleito de autos se han tornado académicas.

El 17 de abril de 2023, notificada el día 20 siguiente, el TPI dictó *Sentencia Parcial* y concedió lo solicitado.<sup>9</sup> Sin embargo, tal como mencionamos, el pronunciamiento judicial no cumplió con los rigores de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. En específico, no concluyó expresamente que no existía razón para posponer dictar sentencia sobre las reclamaciones de la *Reconvención* hasta la resolución

---

<sup>7</sup> Apéndice de la oposición, págs. 83-91.

<sup>8</sup> Apéndice del recurso, págs. 92-94.

<sup>9</sup> Apéndice del recurso, págs. 102; 136. Además, el TPI dictó una *Orden* para que Caribbean informara los asuntos pendientes; véase Apéndice de la oposición, págs. 101-102.

total del pleito. En ausencia de este requisito, el TPI no adjudicó la cuestión de manera definitiva y se entiende que la determinación se trata de una resolución interlocutoria, revisable por *certiorari*.<sup>10</sup>

Insatisfecho, el 20 de abril de 2023, Caribbean petitionó la reconsideración de la determinación judicial.<sup>11</sup> Es meritorio señalar que, entre la emisión y la notificación del dictamen parcial, el 18 de abril de 2023, Caribbean también interpuso una moción, mediante la cual solicitó que el desistimiento fuera con perjuicio y se impusiera el pago de honorarios por temeridad. Para fundamentar su pedimento, aludió a la avanzada etapa del caso y al proceder frívolo de Plaza al incoar su *Reconvención*. También, luego de relacionar los casos de desahucio presentados en su contra,<sup>12</sup> Caribbean afirmó que Plaza pretendía realizar un “forum shopping”. Considerado el escrito judicial aludido, el TPI ordenó a Plaza a replicar.<sup>13</sup> El 2 de mayo de 2023, Plaza se opuso a ambas mociones de Caribbean, en los que insistió en el desistimiento sin perjuicio y la improcedencia de la imposición de condiciones.<sup>14</sup>

Justipreciadas las posturas de los litigantes, el 6 de julio de 2023, el TPI notificó la *Resolución* recurrida:<sup>15</sup>

*No ha Lugar* a la Moción de Reconsideración.

*No Ha Lugar* a la solicitud para que se impongan condiciones a la *Sentencia Parcial*.

No conteste, Caribbean acudió oportunamente ante este foro intermedio y consignó el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TPI AL EMITIR SENTENCIA PARCIAL ARCHIVANDO SIN PERJUICIO LA RECONVENCIÓN INSTADA POR LA APELADA CONTRA EL APELANTE SIN IMPONERLE CONDICIÓN PARA SU DESISTIMIENTO EL PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADOS Y/O EL ARCHIVO CON PERJUICIO DE LA RECONVENCIÓN.

<sup>10</sup> Véase, *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 95 (2008).

<sup>11</sup> Apéndice del recurso, págs. 103-108.

<sup>12</sup> Refiérase a la nota al calce número 2 de este dictamen.

<sup>13</sup> Apéndice del recurso, pág. 101.

<sup>14</sup> Apéndice del recurso, págs. 109-113.

<sup>15</sup> Apéndice del recurso, págs. 114; 137

En cumplimiento de nuestra *Resolución* de 11 de agosto de 2023, Plaza compareció mediante un *Alegato en Oposición a [la] Apelación*. En general, rechazó que haya obrado con mala fe y frivolidad, ya que las reclamaciones desistidas tenían entero apoyo en el Contrato. Asimismo, apuntó que el caso no se encontraba en una etapa avanzada. Indicó que los litigantes presentaron en conjunto el informe que mandata la Regla 37 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V,<sup>16</sup> pero que no se había señalado vista alguna, sino que se encontraban inmersos en el procedimiento de descubrimiento de prueba. Incluso señaló que Caribbean había solicitado varias prórrogas e incoado una *Demanda Enmendada*.<sup>17</sup>

## II

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, págs. 27-28, 211 DPR \_\_ (2023). Al respecto, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, en lo pertinente, dispone como sigue:

. . . . .

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 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, 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.** (Énfasis nuestro.)

. . . . .

<sup>16</sup> Apéndice del recurso, págs. 82-91. Refiérase, además, a la *Orden* de 17 de marzo de 2023, Apéndice de la oposición, págs. 93-98; 99-100.

<sup>17</sup> Tomamos conocimiento judicial de los documentos anejados en el Apéndice de la oposición, págs. 103-194, sometidos con posterioridad a los dictámenes que revisamos.

La norma establecida es que el asunto que se nos plantee en el auto de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo qué materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. Se ha reiterado que las partes deben abstenerse de presentar recursos de *certiorari* para revisar órdenes o resoluciones interlocutorias sobre asuntos que no están especificados en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. **En estos casos, en los cuales la materia no está comprendida dentro de la regla, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente.**

Superado el examen objetivo antes reseñado, corresponde analizar si bajo la discreción concedida a este tribunal revisor mediante la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A estos fines, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*. Dichos criterios son los siguientes:

- (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 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.

De acuerdo con lo dispuesto en la Regla 40, *supra*, debemos evaluar “tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de 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*, 175 DPR 83, 97 (2008). Recordemos que la discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”,<sup>18</sup> sino que como foro revisor debemos ceñirnos a los criterios antes señalados. Si luego de evaluar los referidos criterios, decidimos no expedir el recurso, podemos fundamentar nuestra determinación, pero no tenemos la obligación de así hacerlo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1

Es conocido que los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de las primeras instancias judiciales, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que [la] intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

### III

En la presente causa, Caribbean aseveró que el TPI incidió al declarar *No Ha Lugar* su pedimento para que el desistimiento de la *Reconvención* fuera con perjuicio y se le impusiera a Plaza el pago de costas y honorarios de abogado.

No obstante, luego de un puntilloso análisis del expediente ante nuestra consideración, no vemos cumplidos los criterios de las normas procesales que gobiernan nuestra discreción para expedir un recurso de *certiorari*. Ciertamente, no se satisface la Regla 52.1 de Procedimiento Civil ni la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

---

<sup>18</sup> *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) que cita a *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).

Como se sabe, los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones realizadas por los tribunales inferiores cuando estas se enmarcan en su discreción. Ciertamente, las excepciones a esta norma están ausentes en el expediente que evaluamos. Es decir, en el manejo del caso ante el TPI no existen indicios de abuso de discreción o que este haya actuado bajo prejuicio o parcialidad. Tampoco se demostró que el TPI se haya equivocado en la interpretación o aplicación de la norma procesal sobre el desistimiento voluntario. Por tanto, no se nos persuadió sobre la deseabilidad de intervenir en esta etapa de los procedimientos, ni encontramos una razón que justifique alterar el curso del caso previo a su adjudicación en los méritos.

#### IV

A la luz de lo expuesto, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

#### **Notifíquese.**

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones