

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL¹

EDGARDO LEBRÓN
VAGÚ, *ET ALS.*

Peticionarios

v.

SANDRA M. CORTÉS
ROSADO, *ET ALS.*

Recurridos

KLCE202300362

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Mayagüez

Caso Núm.:
ISCI201700321

Sobre:
Incumplimiento de
contrato;
Desahucio; Cobro
de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Sánchez Ramos, Juez Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de abril de 2023.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó una moción de sentencia sumaria presentada por los demandantes en un caso sobre desahucio e incumplimiento de un contrato de arrendamiento de una panadería. Según se explica a continuación, en el ejercicio de nuestra discreción, declinamos la invitación de los peticionarios a intervenir con la decisión recurrida.

I.

En marzo de 2017, el Sr. Edgardo Lebrón Vagú, la Sa. Luz N. Zapata Oquendo, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (los “Demandantes”), instaron la acción de referencia, sobre incumplimiento de contrato, desahucio, cobro de dinero y daños (la “Demanda”), en contra de la Sa. Sandra Margarita Cortés Rosado,

¹ El recurso fue asignado a este panel por virtud de lo dispuesto en la Orden Administrativa OAJP-2021-086, de 4 de noviembre de 2021, sobre *Normas para la Asignación de Recursos Nuevos Previamente Presentados en el Tribunal de Apelaciones*. Como consecuencia de la referida orden, este recurso, así como todo recurso futuro que surja del caso de referencia, pendiente ante el Tribunal de Primera Instancia, será atendido por los integrantes de este panel, quienes adjudicaron el correspondiente recurso anterior (KLAN202200127).

su esposo, el Sr. José Manuel Rivera Silva y la sociedad legal de gananciales por ambos compuesta (los “Arrendatarios”).

Los Demandantes alegaron que los Arrendatarios incumplieron varias de las cláusulas de un contrato de arrendamiento y opción de compra (el “Contrato”) de un inmueble comercial ubicado en Añasco y en el cual opera una panadería (la “Propiedad”).

Se alegó que el Contrato fue firmado en septiembre de 2015, por un término de tres (3) años, y con un canon de \$6,000.00 mensuales y una fianza de \$12,000.00, equivalente a dos (2) meses de renta. Por su parte, la opción de compra del negocio y del equipo habido en la Propiedad tenía un término de seis (6) meses y la plusvalía reclamada era de \$34,000.00. De no efectuarse el pago de la plusvalía de manera oportuna, las partes acordaron que esta aumentaría a razón de \$4,750.00 mensuales hasta que finalizara el periodo de tres (3) años del arrendamiento. Asimismo, al finalizar el Contrato, los Arrendatarios debían devolver la Propiedad a los Demandantes en buenas condiciones. Los Demandantes reclaman el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, la fianza del Contrato, el pago de la plusvalía, las penalidades pactadas, una indemnización por concepto de daños y perjuicios, más las costas, gastos y honorarios de abogado.

En mayo de 2017, los Arrendatarios contestaron la Demanda y presentaron una reconvención. Alegaron que, de haber sabido que pesaba en contra de los Demandantes una orden de embargo sobre “cualquier suma de dinero” que estos recibieran por concepto de rentas o alquiler, no hubieran suscrito el Contrato con las cláusulas tal y como constan en este. Además, los Arrendatarios plantearon que, al momento de firmar el Contrato, no se les informó que los Demandantes habían presentado una petición de quiebra.

Los Arrendatarios añadieron que el servicio de agua potable fue suspendido y, aunque restaurado, no pudieron ponerlo a su nombre, toda vez que la Propiedad tiene un solo contador, a pesar de que consta de varios locales independientes. Explicaron que, debido a deudas de los Demandantes con el gobierno municipal, tampoco pudieron traspasar la patente del negocio a su nombre y debieron iniciar todo el trámite como un negocio nuevo, para lo cual debieron gestionar los permisos correspondientes. En cuanto al equipo de cocina que utilizan para operar la panadería, los Arrendatarios afirmaron que el mismo estaba embargado por el Departamento de Hacienda, razón por la cual tampoco podían comprarlo. En vista de todo lo anterior, los Arrendatarios reclamaron el pago de \$450,000.00 por concepto de pérdida de ingresos, gastos, daños y perjuicios.

Los Demandantes presentaron una moción de sentencia sumaria (la "Moción"). Como anejos, incluyeron el Contrato, unas tablas y cálculos preparados por el demandante para incluirse junto con la Moción (desglosando las cuantías reclamadas a los Arrendatarios) y una escueta declaración jurada del demandante, en la cual únicamente hace constar que preparó las referidas tablas y que su contenido es "cierto y verdadero por constar[le] de propio y personal conocimiento".

Los Arrendatarios se opusieron a la Moción; resaltaron la existencia de las defensas aducidas en la reconvención, dirigidas a establecer, entre otros, que (i) su consentimiento al Contrato estuvo viciado por su ignorancia del embargo mencionado y de la petición de quiebra de los Demandantes, y (ii) las dificultades que tuvieron, por actos u omisiones imputables a los Demandantes, relacionadas con el servicio de agua, la adquisición de la patente municipal y la obtención de ciertos permisos gubernamentales.

Mediante una *Resolución* notificada el 17 de marzo de 2023, el TPI denegó la Moción. El TPI razonó que la “evidencia presentada por la parte demandante para sostener sus alegaciones son en síntesis las conclusiones de dicha parte para [presentar] la demanda”, que “hay elementos subjetivos de intención y que el factor de credibilidad es esencial para dilucidar la reclamación”.

Inconformes, el 5 de abril, los Demandantes presentaron el recurso que nos ocupa, en el cual reproducen lo planteado en la Moción, resaltando que los Arrendatarios no aportaron declaraciones ni documentos en oposición a la Moción. Disponemos.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, reglamenta en qué circunstancias este Tribunal podrá expedir un auto de *certiorari*; al respecto, dispone, en lo pertinente (énfasis suplido):

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 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. ...

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40 (“Regla 40”), establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción, al disponer 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.

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

La denegación de una petición de expedición del auto de *certiorari* no impide a la parte afectada reproducir su planteamiento en apelación. *Torres Martínez, supra*.

III.

Considerados los factores de la Regla 40, *supra*, hemos determinado, en el ejercicio de nuestra discreción, denegar el auto solicitado. Del récord no surge que la determinación del TPI genere un “fracaso de la justicia”; tampoco surge que la decisión recurrida sea claramente errónea, de tal modo que estemos ante una situación

que amerite nuestra intervención. Véase Regla 40(A) y 40(G) de nuestro Reglamento, *supra*.

Además, consideramos razonable la determinación del TPI. El récord no permitía concluir, de forma incontrovertida, que procede la reclamación de los Demandantes y que es inmeritoria la reconvencción de los Arrendatarios. Aunque estos últimos no aportaron prueba al oponerse a la Moción, la realidad es que los Demandantes tampoco presentaron evidencia admisible que le permitiese al TPI disponer del caso en esta etapa. Únicamente presentaron el Contrato, un desglose de la reclamación preparado por el Demandante en ocasión del litigio (lo cual no constituye prueba sustantiva admisible) y una escueta declaración jurada que pretende incorporar por referencia el contenido de la Moción y sus anejos. Más aún, ninguno de los hechos propuestos en la Moción, y ninguno de sus anejos, arroja luz alguna sobre los méritos de lo reclamado por los Arrendatarios en la reconvencción. Por tanto, el TPI no ha sido colocado en posición de adjudicar la Demanda y la reconvencción por la vía sumaria.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

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

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