

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I¹

RÍO HONDO CINEMA CORPORATION		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón
Demandante-Peticionario	KLCE202300484	
v.		Caso núm.: BY2021CV00067 (502)
SUBWAY REALTY, LLC Y OTROS		Sobre: Cobro de Dinero-Ordinario, Incumplimiento de Contrato, Desahucio por Falta de Pago
Demandados-Recurridos		

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2023.

A raíz de lo resuelto anteriormente por otro panel de este Tribunal, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) determinó que una acción de desahucio continuaría por la vía ordinaria. Según se explica a continuación, declinamos la invitación a intervenir con lo actuado por el TPI, ello tomando en consideración que, luego de presentado el recurso que nos ocupa, el TPI dictó una sentencia parcial y final en cuanto a la causa de acción de desahucio, ordenando así el desalojo de los demandados de una propiedad comercial.

I.

En octubre de 2022, Río Hondo Cinema Corporation (“Río Hondo” o el “Dueño”) solicitó al TPI que señalara una vista de

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 los correspondientes recursos anteriores (KLCE202201209 y KLCE202300402).

desahucio sumario relacionada con una propiedad en la que se operaba un *Subway*. Ello sobre la base de que, aun luego de eliminadas, en marzo de 2022, las últimas restricciones para la operación de los comercios relacionadas con la pandemia del COVID-19, los demandados no pagaban la renta del local comercial. El Dueño solicitó, además, que se ordenara al Sr. Félix Peña Fernández, la Sra. Magda Rodríguez y la sociedad de gananciales compuesta por ambos (los “Deudores”), a consignar las rentas adeudadas correspondientes a los meses posteriores a marzo de 2022.²

Los Deudores se opusieron. En lo pertinente, plantearon que una sentencia anterior de este Tribunal había dispuesto que el desahucio debía ventilarse por la vía ordinaria.³

El 1 de noviembre de 2022, el TPI notificó una *Resolución y Orden* mediante la cual denegó la solicitud de vista de desahucio sumario “a tenor con lo resuelto previamente por el Tribunal de Apelaciones”⁴. Además, el TPI declaró ha lugar la solicitud de

² Véase, *Solicitud de Orden para que Codemandados Consignen Rentas y Nueva Solicitud de Vista de Desahucio Sumario*, Apéndice de la Petición de *Certiorari*, págs. 192-195.

³ Véase, *Sentencia del Tribunal de Apelaciones del 11 de febrero de 2022, KLCE202101366*, Apéndice de la Petición de *Certiorari*, págs. 164-172. Esta dispuso lo siguiente:

Según surge de los autos, en su contestación a la demanda los peticionarios plantearon que la falta de pago se debió a que Río Hondo Cinema no cumplió con las disposiciones del contrato de arrendamiento. Específicamente, aducen que el recurrido se negó a aplicar una cláusula de fuerza mayor que permitía diferir los pagos de la renta durante la emergencia de la pandemia de Covid-19. Por tal razón, presentaron una reconvencción sobre incumplimiento de contrato, fundamentada en la doctrina de contrato no cumplido. En definitiva, dichas alegaciones, incluyendo la reconvencción, convierten el caso en uno complejo que amerita su conversión al trámite ordinario. Lo contrario podría producir decisiones contradictorias, pues resulta meritorio resolver si, en efecto, hubo incumplimiento de contrato de parte Río Hondo Cinema para determinar si procede el desahucio. Así, contrario a lo resuelto por el TPI, no procede bifurcar los procedimientos en dos, tramitando uno mediante la vía ordinaria y otro mediante la sumaria, sino que, según ha resuelto el Tribunal Supremo, procede convertir el procedimiento de desahucio en uno ordinario. **En consecuencia, resolvemos que la demanda de desahucio, incumplimiento de contrato y cobro de dinero, incluyendo la reconvencción, deben ventilarse por la vía ordinaria.** (Énfasis en el original).

⁴ Véase, *Resolución y Orden del 1 de noviembre de 2022*, Apéndice de la Petición de *Certiorari*, pág. 207.

consignación de cánones de arrendamiento vencidos. En consecuencia, el TPI ordenó a los Deudores a consignar la suma de \$45,557.92, correspondiente a los cánones de arrendamiento de marzo a noviembre de 2022; concedió 20 días para realizar la consignación; y se les ordenó a continuar consignando el canon de arrendamiento mensual por la suma de \$5,694.74, a partir del 1 de diciembre de 2022, mientras continúen en posesión del local, hasta que se adjudicara el pleito o hasta que el Tribunal dispusiera lo contrario.

Inconformes, los Deudores presentaron una *Petición de Certiorari*, KLCE202201209, junto con una *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción* ante este foro. Mediante una Resolución del 4 de noviembre de 2022, declaramos no ha lugar la moción en auxilio de jurisdicción. Asimismo, el 9 de noviembre de 2022, emitimos una Resolución mediante la cual determinamos no intervenir con la orden de consignación.⁵ Los Deudores recurrieron al Tribunal Supremo, pero dicho foro declinó intervenir con las decisiones recurridas y, luego de que se denegaran dos mociones de reconsideración, se emitió el mandato correspondiente el 22 de mayo de 2023.

El 21 de febrero, Río Hondo solicitó una vez más que se ordenara de forma sumaria el desalojo de los Deudores (*Solicitud de*

⁵ Véase, Resolución del Tribunal de Apelaciones del 9 de febrero de 2022, KLCE202201209, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 289-297. Específicamente expresó:

Luego de evaluar minuciosamente el recurso ante nuestra consideración, y de revisar los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, concluimos que no existen razones que justifiquen nuestra intervención con la determinación recurrida. Aunque los peticionarios alegan que el TPI erró al ordenar la consignación solicitada, dicho reclamo se contrapone a lo que se afirmó en la *Vista sobre aseguramiento de sentencia* celebrada por el TPI el 12 de agosto de 2022. Esto pues, de la *Minuta* de dicha vista, consta que el Lcdo. Alejandro Bellver Espinosa manifestó que sus representados estaban en “posición de consignar en los próximos tres días el pago prospectivo hasta tanto se vea el caso.” En virtud de esto, el recurrido presentó posteriormente una moción para dar cumplimiento a lo expresado por los peticionarios. (Cita omitida).

Vista de Desahucio Sumario en Virtud de la Falta de Consignación y la Resolución del Tribunal Supremo). El Dueño resaltó que los Deudores no habían cumplido con la orden de consignación del TPI, y que estos no habían realizado pago alguno sobre las rentas prospectivas desde que se eliminaron las restricciones al comercio. El 1 de marzo, los Deudores se opusieron a esta petición.

Mediante una *Resolución y Orden* notificada el 31 de marzo (el “Dictamen”), el TPI denegó la última solicitud de vista de desahucio.

Dispuso:

No ha lugar a la nueva solicitud de vista sobre desahucio sumario a tenor con lo resuelto previamente por el Tribunal de Apelaciones. Se reitera que el pleito continuará por la vía ordinaria.

Se impone a los [...] codemandados Félix Peña Fernández, Magda Rodríguez Rodríguez y la sociedad de gananciales compuesta [por] ambos una sanción de \$200.00 a favor de la parte demandante por su incumplimiento con la orden de consignación. Tienen 10 días para el pago de la sanción. Igualmente, se les concede un término final de 5 días para cumplir con la orden de consignación, so pena de la anotación de rebeldía. El Tribunal no tolerará otro incumplimiento con dicha orden.⁶

Además, el 10 de abril, el TPI notificó una *Resolución y Orden* mediante la cual ordenó el embargo preventivo solicitado por el Dueño por la suma de \$184,543.12, menos la cantidad de \$11,389.48 que fue previamente depositada en el Tribunal.

Mediante el referido dictamen, el TPI consignó lo siguiente:

[...], toda vez que Peña y Rodríguez han incumplido crasamente con su obligación de pago luego de la eliminación de las restricciones impuestas por el Gobierno de Puerto Rico por razón del Covid-19, este Tribunal ordenó a Peña y Rodríguez a consignar la suma de \$45,557.92 y a continuar consignando el canon de arrendamiento mensual por la suma de \$5,694.74 a partir del 1 de diciembre de 2022, y mientras continúen en posesión del local. Sin embargo, **a la fecha, Peña y Rodríguez han hecho caso omiso de la Orden de Consignación**

⁶ Véase, *Resolución y Orden* del 30 de marzo de 2023, Apéndice de la Petición de *Certiorari*, pág. 436.

y continúan ocupando el local sin emitir el pago ordenado. Permitir a los Codemandados a continuar ocupando el local objeto del pleito sin emitir pago alguno y sin ordenar el embargo por la suma debida desde marzo de 2022 hasta la fecha constituiría un fracaso a la justicia que este tribunal no puede avalar. (Énfasis suplido).⁷

El 17 de abril (lunes), los Deudores presentaron una *Moción en Solicitud de Reconsideración y en Cumplimiento de Orden*; solicitaron, entre otros asuntos, la reconsideración del Dictamen en cuanto a lo ordenado por el TPI a ellos.

El 2 de mayo, el TPI notificó una *Orden* en la que dispuso “nada que proveer” en cuanto a la moción de reconsideración presentada por los Deudores; además, les ordenó cumplir con lo previamente ordenado, so pena de severas sanciones económicas.⁸

Mientras tanto, el 1 de mayo, el Dueño presentó el recurso de referencia; solicita que revoquemos el Dictamen en cuanto el mismo implica que no se atendería con la debida celeridad lo relacionado con el desahucio de los Deudores:

Erró el TPI al denegar la Petición de Desahucio Sumario de Río Hondo Cinema basándose en una decisión del Tribunal de Apelaciones de hace más de un año atrás fundamentada en las restricciones del Gobierno de Puerto Rico sobre la Pandemia del Covid-19, las cuales fueron eliminadas hace más de un año.

Los Deudores presentaron su oposición al recurso⁹. Disponemos¹⁰.

⁷ Véase, *Resolución y Orden* del 6 de abril de 2023, Apéndice de la Petición de *Certiorari*, págs. 447-448.

⁸ Véase, *Orden* de 1 de mayo de 2023, Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), Entrada Núm. 342.

⁹ Los Deudores han planteado que el Dueño no les permitió “invocar la Cláusula 38 del Contrato de Arrendamiento” sobre fuerza mayor (Apéndice a la pág. 18). No obstante, el lenguaje en el cual descansan los Deudores (“strikes, lockouts”) no aplica a lo relacionado con la pandemia del COVID-19, pues se refiere únicamente a disturbios laborales, ya sean iniciados por los empleados (“strikes”) o por el patrono (“lockouts”). De hecho, del récord se desprende que el TPI acertadamente ha tomado medidas enérgicas ante la conducta litigiosa altamente temeraria y desafiante de los Deudores.

¹⁰ No está claro que el recurso haya sido presentado oportunamente. No obstante, por la decisión a la cual llegamos, no es necesario resolver al respecto. Adviértase que, a la fecha en que se presentó el recurso (1 de mayo), todavía no había sido resuelta la moción de reconsideración del Dictamen presentada por los Deudores el 17 de abril (SUMAC 326). Esta moción no se resolvió hasta el 2 de mayo (SUMAC 342). Por otro lado, al disponer sobre la moción de reconsideración, el TPI dispuso “nada que proveer”, al razonar que la misma resultaba inoficiosa, pues ya anteriormente los Deudores habían solicitado la reconsideración de este

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, 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:

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**. [...] (Énfasis suplido).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 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

asunto y la misma se había denegado. Por tanto, el TPI determinó que era “improcedente” la “nueva solicitud de reconsideración”.

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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR a la pág. 335. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III.

Debido a que el recurso que nos ocupa iba dirigido a obligar al TPI a resolver prontamente la causa de acción sobre desahucio, no es necesaria nuestra intervención en el caso. Ello pues, mediante una *Sentencia Parcial* (SUMAC 360), notificada el 23 de mayo, el TPI

adjudicó, precisamente, la referida causa de acción y, así, ordenó a los Deudores desalojar el local objeto del caso de referencia.

IV.

Por lo anteriormente expuesto, se deniega la expedición del auto solicitado.

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

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