

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

SARA M. CRUZ
CINTRÓN

PETICIONARIA

v.

SOR MARIE RODRÍGUEZ
MONTAÑEZ

RECURRIDA

KLCE202300537

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

Caso Número:
PA2023CV00002

Sobre: Desahucio en
Precario

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de mayo de 2023.

Comparece la señora Sara M. Cruz Cintrón (Sra. Cruz; peticionaria) mediante un recurso de *certiorari* y el escrito titulado *Urgente solicitud de orden en auxilio de jurisdicción*, presentados el 12 de mayo de 2023. La peticionaria recurre de una *Resolución* emitida el 20 de marzo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Patillas en Guayama (TPI), que ordenó la celebración de un juicio plenario para disponer de la causa de acción sobre desahucio del epígrafe.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* y se deniega la solicitud de auxilio de jurisdicción, sin trámite ulterior.¹

I

El 5 de enero de 2023, la Sra. Cruz presentó una demanda de desahucio contra la señora Sor Marie Rodríguez Montañez (Sra. Rodríguez; recurrida). Luego de otros trámites sobre otros escritos presentados por las partes, el caso fue llamado para vista de desahucio el

¹ La Regla 7 (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5), nos permite “prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante [nuestra] consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho”. Cónsono con lo anterior, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida y, así, resolvemos.

7 de marzo de 2023. Los abogados de ambas partes presentaron argumentos que surgen de la Minuta de esa vista, como sigue:

El licenciado Rodríguez Ramos expresó que está preparado para atender el caso en sus méritos con toda la prueba.

El Tribunal hizo referencia a mociones pendientes de disponer, entre ellas la demanda de reconvención presentada por la parte demandada. Existen controversias entre las partes que ameritan dilucidarse en un proceso ordinario y en un juicio plenario.

A lo determinado por el Tribunal, el licenciado Rodríguez Ramos argumentó que las alegaciones de la demanda tratan de un proceso sumario, se pactó un contrato de arrendamiento que expiro hace un año. Se le remitió carta a la parte demandada indicando que no se renovaba el contrato, la demandada no cumple con los cánones de arrendamiento, se radicó la demanda y aún se mantiene sin pagar. Por lo cual, solicitó reconsideración.

El licenciado Pérez Burgos argumentó sobre lo que dispone el Artículo 725 sobre la acción de desahucio.²

El foro recurrido declaró no ha lugar la moción de reconsideración presentada en la vista por el licenciado Rodríguez Ramos, en representación de la demandante y peticionaria, **convirtió el caso en un procedimiento ordinario** e informó que iba a emitir esa determinación por escrito.³

El 22 de marzo de 2023, la peticionaria presentó el escrito titulado *Solicitud de Reconsideración de Resolución Dictada Verbalmente*.⁴ El TPI emitió el 20 de marzo y notificó el 23 de marzo, de 2023, una *Resolución* “[a] tenor con lo determinado en la Vista de Desahucio celebrada el 7 de marzo de 2023” que incluye un trasfondo procesal y conclusiones de derecho, y determina y ordena lo siguiente:

Corresponde al tribunal evaluar si procede la celebración de un juicio plenario.

Entiende la parte demandante que, las alegaciones de la demanda tratan de un proceso sumario donde se pactó un contrato de arrendamiento que expiró hace un año.

Por su parte, la demandada sostiene que;(sic) los autos ameritan una profunda y seria consideración en un juicio plenario.

² Apéndice 15 del recurso (Minuta de la vista del 7 de marzo de 2023).

³ *Id.*

⁴ Apéndice 17 del recurso.

Lo cierto es que las partes efectuaron un contrato verbal, acción permitida por nuestro Ordenamiento Jurídico;(sic) que también reconoce el riesgo que estos tienen de crear malentendidos. Son esos malentendidos los que impiden la celebración de un procedimiento sumario. Corresponde al Tribunal dirimir credibilidad mediante la celebración de Juicio Plenario.

Como medida preventiva se ordena a la Sra. Sor M. Rodríguez Montañez consignar en el Tribunal la cantidad de setecientos cincuenta dólares (\$750.00), en concepto de rentas no pagadas.

Es menester del Tribunal velar con el mayor de los celos la búsqueda de la verdad y por entender que existen controversias entre las partes, lo correcto es resolver los autos mediante la celebración de un Juicio Plenario.⁵

Además, se dispone lo siguiente:

Se ordena la celebración de un Juicio Plenario.

Se mantiene el señalamiento pautado para el 18 de abril de 2023.

Las partes tendrán que someter el Informe de Manejo de Caso en o antes del 10 de abril de 2023.

Se ordena a la Sra. Sor M. Rodríguez Montañez, consignar en el Tribunal la cantidad de \$750.00 dólares por concepto de rentas no pagadas.⁶

Inconforme, el 30 de marzo de 2023, la peticionaria presentó una *Solicitud de reconsideración de resolución*⁷ que reclama la celebración de una vista de desahucio, en la que “la demandada podrá anunciar sus defensas y anunciar la evidencia con que cuenta para probarla en un procedimiento ordinario.”⁸ El 11 de abril de 2023 el TPI emitió una resolución, notificada el día siguiente, que declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración de la parte apelante e hizo referencia a la *Resolución* del 20 de marzo de 2023.

Aun inconforme, el 12 de mayo de 2023, la Sra. Cruz presentó ante el Tribunal de Apelaciones un recurso de *certiorari* y el escrito titulado *Urgente solicitud de orden en auxilio de jurisdicción*. La peticionaria expone en el recurso el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al disponer que el procedimiento especial establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil para

⁵ *Id.*, pág. 40.

⁶ *Id.*

⁷ Apéndice 18 del recurso.

⁸ *Id.* pág. 44.

procesar una demanda de desahucio sea sustituido por un procesamiento ordinario, sin celebrar la vista de desahucio, dispuesta en el Código de Enjuiciamiento Civil, a base de alegaciones frívolas de la demandada de que falta parte indispensable; que el contrato de arrendamiento verbal es por 5 años, que existe un contrato verbal de opción de compra entre las partes sobre el inmueble por \$25,000.00, por un término de cinco años; que había hecho mejoras a la propiedad ascendentes a \$8,689.55 y que esta cantidad la demandante tenía que devolvérsela antes de salir de la propiedad.

II

A. *Certiorari*

El auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). El *certiorari* se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.” *Pueblo v. Colón Mendoza, supra*, a la pág. 637. El asunto que se nos plantee en el recurso de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, dispone 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 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. [...]

En ese sentido, la citada regla y la jurisprudencia interpretativa, nos lleva a realizar un análisis dual para determinar si se expide o no un recurso

de *certiorari*. Este examen consta de una parte objetiva y otra parte subjetiva. Por ello, en primer lugar, tenemos que analizar si la materia contenida en el recurso de *certiorari* tiene cabida dentro de una de las materias específicas establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo que materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. En esos 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.

Superada esta etapa, 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, R. 40, debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A esos fines, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*, como sigue:

- 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.

Finalmente, es norma reiterada que al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. A su vez, los foros apelativos no debemos intervenir con las decisiones 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 [la] intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Véase, además, *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013).

De acuerdo con lo dispuesto en la norma antes citada, debemos evaluar “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*, 175 DPR 83, 97 (2008). Recordemos que la discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”,⁹ sino que como foro intermedio debemos ceñirnos a las pautas antes señaladas. Si luego de evaluar los referidos criterios, decidimos no expedir el recurso, podemos fundamentar nuestra determinación; sin embargo, no tenemos la obligación de así hacerlo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

B. Desahucio

El artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*, dispone que “[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.” Se trata de una acción especial de naturaleza sumaria dirigida a “recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.” *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5, 10 (2016), que cita a *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

Por otro lado, “cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar

⁹ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) que cita a *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).

que el procedimiento se convierta al trámite ordinario.” *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa, supra*, que cita a: *Jimenez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998) y *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*, págs. 747-748. Así convertido el proceso, la acción de desahucio “estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones.” *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa, supra*,¹⁰

III

En esencia, la peticionaria señala que el TPI erró al no celebrar una vista de desahucio bajo lo dispuesto en el Artículo 623 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, a los fines de “anunciar sus defensas y la evidencia con que cuenta para presentarlas en un pleito ordinario.”

Para determinar si debemos expedir el auto de *certiorari* solicitado, en primer lugar, nos corresponde determinar si el asunto que se nos plantea versa sobre alguna de las materias contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. La contestación a dicha interrogante es en la negativa pues se recurre de una resolución que convirtió el trámite de caso de desahucio en un procedimiento ordinario. No obstante, nuestro análisis no culmina aquí. Debemos, en segundo lugar, analizar el asunto que se nos plantea a la luz los criterios contenidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Realizado con detenimiento dicho análisis, no encontramos nada en el expediente que nos lleve a concluir que con su determinación el TPI haya incurrido en error, prejuicio o parcialidad que amerite nuestra intervención como tribunal revisor. Cónsono con lo anterior, en el ejercicio de nuestra discreción, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari* y declaramos no ha lugar la *Urgente solicitud de orden en auxilio de jurisdicción*.

¹⁰ 32 LPRA sec. 2824.

Notifíquese inmediatamente.

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

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