

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

KARLA MARIE ROMÁN  
TORRES Y OTROS

Recurrida

v.

JUAN CORTÉS VALLE Y  
OTROS

Peticionario

KLCE202300640

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Aguada

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato,  
Desahucio por  
Falta de Pago,  
Desahucio por  
Incumplimiento

Caso Número:  
AU2023CV00106

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

Domínguez Irizarry, juez ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2023.

El peticionario, señor Juan Cortés Valle, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la determinación emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, el 11 de mayo de 2023. Mediante la misma, el foro primario declaró *No Ha Lugar* una solicitud de desestimación promovida por el peticionario, dentro de una acción sobre cumplimiento específico, daños e interdicto preliminar incoada por los recurridos, la señora Karla Román Torres y el señor Orvin Acevedo Ruiz.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

**I**

El 17 de febrero de 2023, los recurridos presentaron la causa de acción de epigrafe. En esencia, alegaron que, el 2 de marzo de 2021, en calidad de optantes, suscribieron un contrato de

Número Identificador

RES2023 \_\_\_\_\_

arrendamiento y opción de compraventa con el peticionario, respecto a un inmueble sito en el municipio de Aguada. Conforme adujeron, cumplieron con todas las obligaciones de pago allí establecidas, incluyendo, entre estas, la amortización de las mensualidades de la hipoteca. A su vez, indicaron que, como parte de las condiciones pactadas, se obligaron a procurar el refinanciamiento de la propiedad. Sin embargo, afirmaron que, pese a haber dado curso a dicha gestión, la misma se vio interrumpida en septiembre del año 2022, ello a causa de los inconvenientes relacionados al paso del huracán Fiona por Puerto Rico.

En su demanda, los recurridos destacaron que, como parte de los acuerdos, se pactó que el contrato en controversia habría de tener una vigencia de dieciocho (18) meses, con opción de extender el mismo por seis (6) meses, todo a partir del 1 de octubre de 2022. No obstante, indicaron que, a pesar de que la extensión aludida debía constar por escrito, toda vez que las partes se mantuvieron en comunicación activa por razón del trámite del refinanciamiento, la obligación suscrita entre ellos y el peticionario fue objeto de novación. Así, afirmaron que la vigencia del contrato se extendió por el término adicional establecido. Ahora bien, alegaron que, a pesar de lo anterior, el peticionario estaba efectuando ciertos actos contrarios a sus obligaciones. En específico, expresaron que este interfirió con sus gestiones para lograr el refinanciamiento de la propiedad. A su vez, arguyeron que el peticionario enviaba personas a inspeccionar el inmueble, los amenazaba con ponerlo en venta y pretendía cobrar en exceso el pago de las mensualidades pactadas. De este modo, luego de afirmar que habían efectuado mejoras a la propiedad, ello en virtud del derecho de opción que querían ejercer, y tras exponer una alegación sobre simulación contractual, solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que ordenara al peticionario abstenerse de su conducta. De igual forma, solicitaron

una compensación de \$500,000.00 por concepto de los daños emocionales resultantes de las actuaciones del peticionario, así como una partida por razón de los honorarios de abogado aplicables.

Por su parte, el 1 de marzo de 2023, el peticionario presentó una demanda de desahucio y cobro de dinero en contra de los recurridos, pleito que se consolidó a la acción de epígrafe. Poco después, el 31 de marzo siguiente, este presentó *Contestación a la Demanda y Solicitud de Desestimación*. En el pliego, negó todas las imputaciones hechas en su contra y afirmó que, contrario a lo alegado, al 31 de agosto de 2022, fecha acordada por las partes para actuar de conformidad, los recurridos no habían obtenido el financiamiento convenido. A su vez, sostuvo que los recurridos disponían hasta el 1 de agosto de 2022 para solicitar la extensión de la vigencia del contrato, más se reafirmó en que ello no aconteció. Añadió que, contrario a lo argüido, nunca llegaron a otro acuerdo que tuviera el efecto de novar la obligación, por lo que se sostuvo en que la vigencia del contrato en disputa no se extendió. De este modo, y tras afirmar que las alegaciones de la demanda eran insuficientes para justificar la concesión de un remedio en ley a favor de los recurridos, el peticionario solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para su desestimación, de conformidad con lo dispuesto en la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5).

Los recurridos presentaron su *Moción en Oposición a Desestimación*. En esencia, se reafirmaron en los argumentos expuestos en la demanda de epígrafe. Particularmente, aludieron a la intervención de fuerza mayor en el cumplimiento de las obligaciones, por lo que, solicitaron que se denegara la desestimación solicitada por el peticionario.

Tras entender sobre las respectivas posturas de los comparecientes, el 11 de mayo de 2023, el Tribunal de Primera

Instancia notificó la *Orden* aquí recurrida. Mediante la misma, declaró *No Ha Lugar* la desestimación solicitada por el peticionario. En específico, concluyó que la demanda de autos cumplía con el requisito de exponer una reclamación plausible, por lo que no resultaba procedente decretar su desestimación bajo los términos solicitados.

Inconforme, y tras denegada una previa solicitud de reconsideración, el peticionario compareció ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo formula el siguiente señalamiento:

Incurrió en error el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar una demanda bajo la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5), toda vez que la parte apelada aceptó que incumplió con el contrato en sus alegaciones, pudiéndose así disponer del caso a favor de la parte apelante sin la necesidad de verse un juicio en su fondo mientras permanece consolidado un procedimiento sumario sobre desahucio.

Luego de entender sobre el referido señalamiento, procedemos a expresarnos.

## II

### A

Nuestro estado de derecho reconoce e impulsa el interés de que todo litigante tenga su día en corte. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 DPR 855 (2005); *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115, 121 (1992). No obstante, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece que las partes demandadas pueden solicitar al tribunal la desestimación de una demanda en su contra por los siguientes fundamentos: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, y (6) dejar de acumular una parte indispensable. *Id.*; *Cobra Acquisitions v. Mun.*

*Yabucoa et al.*, Res. 15 de agosto de 2022, 2022 TSPR 104; *Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al.*, 205 DPR 1043 (2020). Al considerar una moción bajo la Regla 10.2(5), *supra*, “los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante.” *Rivera Sanfeliz et al. v. Junta de Directores First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015), citando a *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033 (2013); *El Día, Inc. v. Municipio de Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013). De tal manera que, “para que proceda una moción de desestimación, tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor”. *Id.*, (citando a *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013)). Si el Tribunal estima que una demanda no sobrevive un ataque bajo la mencionada Regla, debe desestimarla sin dar paso a más procedimientos. Así, “[d]e determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demanda y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento pueden probarse las alegaciones conclusorias.” R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 307 (6ta Ed. 2017).

## B

Finalmente, el recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. *Rivera Gómez y otros v. Arcos Dorados Puerto Rico, Inc. y otros*, Res. 8 de mayo de 2023, 2023 TSPR 65; *Mcneil Healthcare v. Mun. Las Piedras II*, 206 DPR 659 (2021); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Mediante la presentación de un recurso de *certiorari*, se pretende la revisión de asuntos

interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso que atienden. Distinto al ejercicio de sus funciones respecto a un recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante el vehículo procesal del recurso de *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expedir el auto solicitado o denegarlo. *800 Ponce de León v. AIG*, supra; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, “[e]l examen que hace el tribunal apelativo, previo a expedir un *certiorari*, no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros.” *800 Ponce de León v. AIG*, supra; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra.

La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Estos son:

- 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.

4 LPRR Ap. XXII-B, R. 40.

Ahora bien, la correcta consecución de la justicia necesariamente conlleva reconocer a los juzgadores de los foros

primarios un amplio margen de deferencia respecto al ejercicio de sus facultades adjudicativas dentro del proceso que dirigen. De ordinario, el criterio judicial empleado en el manejo de un caso al emitir pronunciamientos de carácter interlocutorio está revestido de gran autoridad. De ahí la premisa normativa que califica la tramitación de los asuntos en el tribunal primario como una inherentemente discrecional del juez. Siendo así, y sin apartarse de los preceptos pertinentes al funcionamiento del sistema judicial, el adjudicador concernido está plenamente facultado para conducir el proceso que atiende conforme le dicte su buen juicio y discernimiento, siempre al amparo del derecho aplicable. *In re Collazo I*, 159 DPR 141 (2003); *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 DPR 117 (1987). Cónsono con ello, sabido es que los tribunales apelativos no “deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por éste en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018). La discreción es el más poderoso instrumento reservado al juzgador. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637 (2004). Al precisar su alcance, el estado de derecho lo define como la autoridad judicial para decidir entre uno o varios cursos de acción, sin que ello signifique abstraerse del resto del derecho. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra. Su más adecuado ejercicio está inexorablemente atado al concepto de la razonabilidad, de modo que el discernimiento judicial empleado redunde en una conclusión justiciera. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Asociación*, 165 DPR 311 (2005). En consecuencia, la doctrina establece que un tribunal incurre “en abuso de discreción cuando el juez: ignora sin fundamento algún hecho material; cuando [el juez] le concede demasiado peso a un

hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando éste, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra, pág. 736.

### III

Un examen del expediente apelativo que nos ocupa mueve nuestro criterio a concluir que no concurre condición legítima alguna que amerite imponer nuestras funciones sobre las ejercidas por el foro primario. A nuestro juicio, la determinación aquí recurrida no es una que se aparte de la norma, ni producto de un abuso de discreción atribuible al Juzgador concernido y responde a una juiciosa y prudente gestión dirigida a procurar la más correcta adjudicación de los derechos y obligaciones de los comparecientes. Del pronunciamiento que atendemos se desprende un análisis razonable y correcto de la norma procesal aplicable a la debida disposición del mecanismo solicitado por la parte peticionaria. Según la interpretación doctrinal de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5), toda moción de desestimación que se apoye en la inexistencia de un remedio en ley a favor de un demandante supone que se den por ciertas las alegaciones de la demanda de que trate. Al amparo de ello, intimamos que el pronunciamiento emitido por el tribunal recurrido estrictamente obedece al referido mandato.

En mérito de lo antes expuesto y amparados en la facultad que emana de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, resolvemos no expedir el auto solicitado. La prueba de autos no evidencia falta alguna atribuible al tribunal primario, de modo que resulte meritorio imponernos sobre lo resuelto.



**IV**

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del presente recurso de *certiorari*.

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

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