Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

BRENDA E. RODRÍGUEZ LAUREANO Recurrida V. JUAN PABLO CRUZ ARROYO ET ALS Peticionaria	KLCE202200134	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo Caso Núm.: AR2019CV02411 (403) Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de marzo de 2022.

Los peticionarios, Juan Pablo Cruz Arroyo, María Datís Gordillo, su sociedad legal de gananciales y la Sucesión de José Joaquín Cruz Arroyo, solicitan que revisemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia a desestimar la demanda en su contra.

I.

Los hechos procesales pertinentes a la controversia planteada son los siguientes.

La recurrida, Brenda Rodríguez Laureano, presentó una demanda por incumplimiento de contrato contra los peticionarios y reclamó una indemnización por daños y perjuicios. La demanda incluyó las alegaciones siguientes. La recurrida otorgó un contrato de arrendamiento con opción a compra con el señor José Joaquín Cruz Arroyo sobre el inmueble descrito en la demanda. El contrato tenía una duración de cinco años. El señor José Joaquín Cruz falleció. La recurrida continuó pagando los cánones de

arrendamiento a sus hijas, Xiomara Marie y Carla Noery Cruz Soto, y les notificó su intención de ejercer el derecho de opción a compra.

No obstante, la recurrida adujo que los codemandados, Juan Pablo Cruz Arroyo y María Datís Gordillo, presentaron una demanda de ejecución de hipoteca sobre el inmueble en controversia. La recurrida alegó que solicitó intervenir en ese pleito, pero el TPI, dictó sentencia de ejecución de hipoteca sin atender su petición. Según la recurrida, las codemandadas, Xiomara Marie y Carla Noery Cruz Soto, presentaron una *Moción conjunta sobre dación en pago* y se opusieron a su intervención en el pleito de ejecución de hipoteca. La recurrida alegó que los peticionarios actuaron de común acuerdo para presentar un pleito frívolo de ejecución de hipoteca, con el propósito de evitar que ejerciera su derecho a opción a compra.

Los peticionarios, Juan Cruz Arroyo, María Datís Gordillo y su sociedad legal de gananciales, solicitaron la desestimación de este pleito debido a que: (1) el contrato de arrendamiento con opción a compra es nulo porque no cumplió con la formalidad de documento público y (2) la demandante otorgó dicho contrato a sabiendas de la existencia de un gravamen hipotecario. Según los peticionarios, un arrendatario que no está inscrito en el Registro de la Propiedad, no puede prevalecer sobre sus derechos como acreedor hipotecario.

El señor Juan Cruz Arroyo, María Datís Gordillo y su sociedad legal de gananciales presentaron una segunda moción de desestimación basada en la doctrina de cosa juzgada. Según los demandados, la recurrida ya litigó en el pleito de ejecución de hipoteca los mismos planteamientos que aquí presenta. Los demandados alegaron que la demandante presentó una moción de intervención en el caso de ejecución de hipoteca y que: (1) su

solicitud fue declarada NO LUGAR por el TPI, (2) el Tribunal de Apelaciones declaró NO HA LUGAR el recurso KLAN201900731 que presentó la recurrida y (3) el Tribunal Supremo de Puerto Rico también declaró NO HA LUGAR el recurso de certiorari que presentó ante su consideración. Los peticionarios adujeron que las decisiones del TPI, el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal Supremo resolvieron la controversia en sus méritos. Sostienen que el Tribunal de Apelaciones hizo constar claramente en su sentencia final y firme que:

> (1) El arrendamiento suscrito por affidavit, que no consta en escritura pública no tiene protección registral y el nuevo adquiriente puede rechazarlo.
>
> (2) La demandante carece de legitimación activa, porque no tiene ningún derecho dominical frente al nuevo adquiriente.

Las codemandadas, Xiomara Marie y Carla Noery Cruz Soto, se unieron a la solicitud de desestimación por cosa juzgada.

La recurrida presentó *Réplica a moción de reconsideración y oposición a moción desestimación por cosa juzgada.*

El TPI denegó ambas mociones de desestimación. El foro primario resolvió que el contrato de arrendamiento de la recurrida no está contemplado en el Artículo 1232 del Código Civil. Según el TPI, ese artículo establece que deberá ser constituido mediante escritura pública, los arrendamientos de inmuebles por seis años o más y siempre que perjudiquen a tercero. El tribunal reconoció que el derecho de la recurrida a hacer valer la opción a compra estaba a expensas de que se ejecutara el gravamen hipotecario que existe sobre el inmueble. No obstante, advirtió que su reclamo no está dirigido precisamente a la pérdida de ese hecho. El foro recurrido determinó que el reclamo de la recurrida está basado en las actuaciones mal intencionadas de la parte peticionaria. El TPI se refirió específicamente a las alegaciones de que los peticionarios

presentaron un pleito frívolo de ejecución de hipoteca para invalidar su derecho de opción de compra.

Por último, el TPI rechazó la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, debido a que a la recurrida no tuvo la oportunidad de presentar sus reclamos en el pleito de ejecución de hipoteca. Al foro primario le quedó claro que la doctrina cosa juzgada no podía prosperar, porque en ese caso, el tribunal determinó que la intervención de la recurrida era académica, en vista de que ya había dictado sentencia y aceptado la dación en pago del inmueble.

Inconforme, los peticionarios presentaron este recurso en el que hacen los señalamientos de errores siguientes:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE ARECIBO AL RESOLVER QUE UN ARRENDATARIO, CON UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR AFFIDAVIT Y POR TANTO NO INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, A QUIEN UN ADQUIRIENTE DE LA FINCA ARRENDADA DECIDE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO, YA QUE NO EXISTE PACTO EN CONTRARIO, A BASE DE LA MÁXIMA LEGAL "VENTA QUITA RENTA" (EMPTIO TOLLIT LOCATIO, SEGÚN EL ARTÍCULO 1461 (31 LPRA 4068)). ESE ARRENDATARIO TIENE UNA CAUSA DE ACCIÓN CONTRA EL.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE ARECIBO AL RESOLVER QUE NO LE PROTEGE LA DEFENSA DE COSA JUZGADA CONTRA UN DEMANDANTE A PESAR DE INTERVENIR ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, PERO ACUDIÓ Y LITIGÓ AL TRIBUNAL DE APELACIONES EN EL CASO KLAN201900731 Y ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO PARA HACER VALER SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE EL ADQUIRIENTE DE LA PROPIEDAD CUANDO HIZO VALER SU DERECHO ABSOLUTO AL COMPRAR EL BIEN ARRENDADO BAJO EL ARTÍCULO 1461 Y DARLO POR TERMINADO.

II.

El auto de certiorari es el mecanismo procesal extraordinario, mediante el que un tribunal apelativo puede revisar las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. Este recurso permite que el peticionario solicite la corrección de un error cometido por un tribunal inferior. La característica principal

del certiorari es que su expedición descansa en la sana discreción del tribunal revisor. No obstante, la discreción para autorizar su expedición y adjudicación en sus méritos no se da en un vacío ni en ausencia de parámetros. El empleo de la discreción que ostentamos no implica la potestad de actuar arbitrariamente en una u otra forma, haciendo abstracción del derecho. La discreción se concreta como una forma de razonabilidad aplicada al raciocinio judicial para alcanzar una conclusión justa. *Medina Nazario v. McNeil Health LLC,* 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita las resoluciones u órdenes interlocutorias revisables mediante recurso de certiorari. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop,* 183 DPR 580, 595 (2011). Esta regla fue objeto de cambios fundamentales en el año 2009. Las enmiendas atendieron los inconvenientes asociados con las dilaciones ocasionadas por el antiguo esquema de intervención en los procesos ante el foro primario y la incertidumbre que se suscitaba entre las partes del litigio. Se entendió que la mayor parte de las determinaciones interlocutorias, podían esperar hasta la conclusión del caso, para ser revisadas en apelación conjuntamente con la sentencia. Afín con el objetivo de acelerar los trámites ante el foro primario, la nueva regla preceptuó que el tribunal apelativo no tiene que exponer las razones para denegar el recurso de certiorari. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *IG Builders v. BBVAPR,* 185 DPR 307, 336 (2012).

Según lo dispone la regla citada, el recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando: 1) se recurre de una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; 2) la denegatoria de una moción de carácter

dispositivo y 3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (c) anotaciones de rebeldía, (d) casos de relaciones de familia, (e) casos que revistan interés público y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. 32 LPRA Ap. V; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC,* supra, págs. 729-730.

Ahora bien, para asistirnos en dicha encomienda, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, dispone los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente su discreción al determinar si atenderá o no en los méritos un recurso de certiorari. Estos 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 los hechos planteada es la más indicada para analizar el problema.
>
> C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto de 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, por 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.

III.

Este tribunal evaluó el recurso de acuerdo con los límites establecidos en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, para su expedición y a los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. La Regla 52.1, *supra*,

autoriza nuestra intervención, debido a que la peticionaria solicita revisión de la negativa del Tribunal de Primera Instancia a una moción de carácter dispositivo. No obstante, la peticionaria no presentó argumentos ni evidencia que demuestre que el TPI abusó de su discreción o cometió un error de derecho al negarse a desestimar la reclamación en su contra. Por esa razón, no tenemos razón alguna para intervenir con la resolución recurrida.

En ausencia de una demostración clara de que el TPI actuó de forma arbitraria o caprichosa, abusó de su discreción o se equivocó en la interpretación o aplicación de una norma de derecho, no intervendremos con la determinación recurrida. Ante ese escenario, lo correcto es que ejerzamos razonablemente nuestra discreción y denegamos el recurso.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el recurso.

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

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