

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO  
PANEL VI

JORGE PEIRATS CARLOS PEIRATS  Apelantes  v.  ZAYDA ZAYAS LUGO  Apelada	KLAN201401969	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo  Civil Núm.: D2CM2013-0456  Sobre: Cobro de dinero
---	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

*Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2015.

Los señores Jorge Peirats y Carlos Peirats presentaron recurso apelativo para procurar la revocación de la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, mediante la cual desestimó su demanda en cobro de dinero con perjuicio y, en su consecuencia, les impuso el pago de \$1,000 en honorarios de abogado por temeridad. En síntesis, estos plantean que el foro apelado erró al desestimar su demanda en cobro de dinero ya que en un litigio anterior sobre desahucio bajo el procedimiento sumario, el tribunal no adjudicó dicha causa de acción en cobro de dinero e instó a la demandante a presentar un pleito independiente para el cobro de los cánones adeudados. Dicho pleito independiente es el que nos ocupa.

Con el beneficio del *Alegato* presentado por la señora Zayda Zayas Lugo, y luego de examinar los documentos que conforman el apéndice a ambos recursos, revocamos la *Sentencia* dictada el 22 de octubre de 2014.

Toda vez que en el presente recurso apelativo se entrelazan lo acontecido en el caso anterior D PE2013-0308 sobre desahucio y cobro de dinero, así como el caso que revisamos D2CM2013-0456 sobre cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, estamos obligados a examinar el trámite y la disposición final en ambos casos. Veamos.

## I

Los señores Jorge y Carlos Preirats (Preirats) presentaron el 23 de julio de 2013 un litigio sobre desahucio y cobro de dinero contra la señora Zayda Zayas Lugo (Zayas) que se le asignó la identificación alfanumérica D PE2013-0308 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En la demanda se solicitó el desahucio de la señora Zayas por adeudar la cantidad de seis mil cuatrocientos dólares (\$6,400) por concepto de mensualidades de alquiler correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril y junio de 2013 del apartamento 7-I del Condominio Lincoln Park en Guaynabo. Conforme las alegaciones, la señora Zayas no había efectuado pago alguno para dichos meses, por lo que se había beneficiado del uso y disfrute de la propiedad de estos. Además, luego del desalojo de la propiedad, los propietarios reclamaron el pago de un televisor marca Sony LED de cincuenta pulgadas (50”), que no encontraron entre los

equipos de la propiedad alquilada, cuyo costo establecieron en mil setecientos dólares (\$1,700). En resumen, estos solicitaron el pago de ocho mil cien dólares (\$8,100) por los cánones vencidos y no pagados y el costo del televisor, más intereses legales, \$95 en gastos y costas, y una suma de dos mil ochocientos ochenta dólares (\$2,880) por concepto de honorarios de abogado.

Tras los trámites de rigor, que no son pertinentes al asunto que nos ocupa, se celebró la vista en su fondo del caso el 1 de mayo de 2013. En dicha ocasión, al concluir el desfile de prueba y estando ambas partes debidamente representadas por sus representantes legales, la Juzgadora destacó que estaba ante un caso de desahucio en precario. Al así razonar, el tribunal hizo constar que dada la naturaleza sumaria del desahucio en precario, sólo atendería dicha causa de acción y que la parte demandante debería presentar la acción en cobro de dinero mediante un pleito independiente.<sup>1</sup> En su consecuencia, el tribunal dictó *Sentencia* el 21 de mayo de 2013 mediante la cual declaró *Ha Lugar* la demanda de desahucio, por lo que al amparo de la sección 2821 del Código de Enjuiciamiento Civil, ordenó el desalojo de la propiedad. 32 L.P.R.A. sec. 2821. Además, el tribunal declaró *No Ha Lugar* la demanda en cobro de dinero.

Varios meses más tarde, en específico el 23 de julio de 2013, los señores Peirats presentaron el caso que revisamos D2CM2013-0456 ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, sobre cobro

---

<sup>1</sup> Véase, *Transcripción de regrabación*, Apéndice de los apelantes, págs. 60-93.

de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. La señora Zayas fue emplazada. En su primera comparecencia, la señora Zayas presentó *Moción en solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil con perjuicio*. Adujo que el tribunal no tenía jurisdicción sobre la materia ya que los hechos y las partes eran idénticos al caso ventilado D PE2013-0308, en el cual se había dictado sentencia, la cual ya era final y firme. También, elaboró en apoyo a la desestimación que la parte demandante pretendía re litigar en otro foro, esta vez, Guaynabo, la causa de acción de cobro de dinero e incumplimiento de contrato ya adjudicada. En suma, argumentó que la defensa de impedimento colateral por sentencia era aplicable, por lo que procedía la desestimación con perjuicio del pleito por falta de jurisdicción sobre la materia. A su vez, solicitó la imposición de honorarios de abogado por temeridad puesto que, a su juicio, la reclamación era frívola y temeraria ya que estaba obligando a la parte demandada a incurrir en gastos legales innecesarios.

A fin de aclarar su proceder, la parte apelante-demandante le solicitó al tribunal una regrabación de la vista celebrada el 1 de mayo de 2013 en el caso anterior. Asimismo, se opuso el 10 de septiembre de 2014 a la solicitud de desestimación bajo el planteamiento de que la señora Zayas inducía a error al tribunal. Ello, en consideración a que el tribunal, en el caso anterior, no había adjudicado los méritos de la reclamación en cobro de dinero, lo cual, a su juicio, podía corroborarse al escuchar las expresiones de la Juzgadora contenidas en la regrabación solicitada. En resumen, los apelantes destacaron

que la Juzgadora, luego de escuchar la prueba de ambas partes, había expresado que no habría de entrar en los méritos de la reclamación de cobro de dinero ya que existían controversias en torno a la cantidad adeudada —una parte planteaba el incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento mientras que la otra parte alegaba que la falta de pago obedecía a la falta de mantenimiento por filtraciones en la estructura, entre otros reclamos—, y que el desahucio era en precario. Es decir, que la demanda en desahucio era por falta de pago, y siendo un procedimiento especial, no atendería el reclamo de cobro de dinero, pues se limitaría al desalojo de la propiedad arrendada.

Los apelantes aducen que a pesar de las expresiones de la Juzgadora de instancia, al dictar *Sentencia* ordenando el desalojo de la propiedad al declarar Con Lugar la demanda de desahucio, esta procedió a declarar la demanda en cobro de dinero No Ha Lugar.<sup>2</sup> Al así dictaminar, lo hizo sin especial imposición de costas, gastos ni honorarios de abogado. Dicha *Sentencia* dictada el 21 de mayo de 2013 advino final y firme ya que ninguna de las partes acudió en alzada para su revisión.

En fin, los apelantes para derrotar la solicitud de desestimación adujeron en oposición que el tribunal nunca emitió juicio sobre el cobro de dinero en el pleito D PE2013-0308. Para acreditar lo aseverado, sometieron la declaración jurada del licenciado Juan Carlos Santos Carro, abogado en el pleito de desahucio y cobro de dinero, y

---

<sup>2</sup> Lo procedente en derecho hubiera sido desestimar, sin perjuicio, la demanda en cobro de dinero.

plantearon que habrían de probarlo, en su día, con copia de la regrabación de la vista 1 de mayo de 2013. Además, adujo que la abogada de la señora Zayas, tenía conocimiento personal de que el pleito sobre desahucio y cobro de dinero “no se pasó prueba alguna y no se entró en los méritos, y por tanto, quedó pendiente para que se dilucidase la causa de acción de cobro de dinero en un pleito posterior.”

El tribunal apelado tras examinar el escrito en oposición<sup>3</sup> y de escuchar la réplica de la señora Zayas, así como una dúplica de los apelantes, dictó *Sentencia* el 22 de octubre de 2014. En su consecuencia, el tribunal de instancia decretó “el archivo con perjuicio del presente caso, por tratarse de un asunto resuelto mediante sentencia emitida el 21 de mayo de 2013, por el Tribunal Superior, Sala de Bayamón, en el caso D PE2013-0308 sobre Desahucio y Cobro de Dinero.” Como hemos reseñado, el tribunal le impuso a los señores Peirats la cantidad de mil dólares (\$1,000) en honorarios de abogado por temeridad al amparo de la Regla 44.1(d) de las de Procedimiento Civil.

## II

En apelación los señores Peirats formulan dos señalamientos de error:

Primer error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la controversia sobre cobro de dinero era

---

<sup>3</sup> Véase, Oposición a “Moción en solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2(2) de las de Procedimiento Civil con perjuicio”, págs. 32-35.

cosa juzgada toda vez que había sido adjudicada en sus méritos en el caso Civil Núm. D PE2013-0308 sobre desahucio.

Segundo error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer \$1,000 por concepto de honorarios de abogado por temeridad a tenor con la Regla 44.1(d) de las Reglas de Procedimiento Civil.

La parte apelante ha sometido como parte de su apéndice una copia de la transcripción de la prueba oral vertida durante la vista celebrada el 1 de mayo de 2013 en el caso D PE2013-0308 sobre Desahucio y Cobro de Dinero. Además, ha presentado una copia en disco compacto (CD) de la grabación. Las mismas no han sido objetadas, por lo que se acogen.

De otra parte, la señora Zayas en su alegato se reitera en sus argumentos y planteamientos de derecho formulados ante el foro primario. Insiste en que la sentencia del 1 de mayo de 2013 es final y firme, por lo que procede la aplicación de la defensa de impedimento colateral por sentencia. En síntesis, que el reclamo de cobro de dinero fue adjudicado a su favor y que la parte apelante es temeraria al presentar el recurso que nos ocupa.

### III

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento a cumplir en su trámite ante los tribunales. 32 L.P.R.A. 2821 et seq. De igual manera, regula el término para apelar, así como, el modo de efectuar el trámite en apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad.

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. Es decir, el lanzamiento de aquellos que no pagan canon o merced alguna. 32 L.P.R.A. sec. 2822; *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 D.P.R. 244 (1956); *C.R.U.V. v. Román*, 100 D.P.R. 318, 321, 325 (1971); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 D.P.R. 733, 749-750 (1987).

El Código de Enjuiciamiento Civil claramente dispone en su Artículo 629 que las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días<sup>4</sup>, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. 32 L.P.R.A. sec. 2831. Es decir, el procedimiento de desahucio, recogido en una ley especial, establece un término de cinco (5) días a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia de desahucio para instar el recurso de apelación. Dicha disposición especial no hace distinción alguna con relación al tipo de procedimiento de desahucio, ya sea ordinario o sumario, como tampoco hace distinción alguna en cuanto a las partes perjudicadas.

De otra parte, el procedimiento de desahucio consignado en el Código de Enjuiciamiento Civil fue enmendado mediante la Ley Núm.

---

<sup>4</sup> El término de treinta (30) días fue rebajado a cinco (5) días mediante la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011 a fin de agilizar el procedimiento de desahucio y propiciar el desarrollo del mercado de arrendamiento de viviendas. Dicha enmienda fue adoptada para “estimular el mercado de alquiler y fomentar la disposición de los dueños de viviendas a darlas en arrendamiento.”



129 del 27 de septiembre de 2007, así como por la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011, con el fin de agilizar, clarificar y uniformar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio. A tales efectos se acortaron ciertos términos, se permite que apoderados promuevan la acción de desahucio y se otorga jurisdicción a los Jueces del Tribunal Municipal para entender en estos procedimientos cuando el canon de arrendamiento no exceda de cinco (\$5,000) mil dólares anuales.

Asimismo, el Artículo 627 el Código de Enjuiciamiento Civil<sup>5</sup> permite, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, acumular una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, dentro del procedimiento judicial sobre desahucio. La acción acumulable no se refiere a aquellas en las que se invoque como defensa un conflicto de título, la defensa de vicios ocultos en la propiedad como justificación para no proceder al pago pactado, o una reconvencción por daños. En estas últimas circunstancias se requerirá un juicio plenario, o dicho de otra manera, el juicio declarativo correspondiente en el curso ordinario de los procedimientos judiciales. Vale destacar que la acción acumulable tiene que estar íntimamente atada o relacionada a la acción de desahucio. Es decir, al cobro de lo adeudado por concepto de cánones dejados de pagar. Pero más importante aún, la reclamación se tiene

---

<sup>5</sup> Dicho articulado, antes 628, fue reenumerado a 627 mediante la Ley Núm. 129 de 27 de septiembre de 2007 que eliminó el anterior Artículo 627 sobre inclusión en calendarios.

que limitar o restringir al cobro de lo adeudado, sin que la parte demandada pueda invocar el incumplimiento del contrato como justificación para no haber pagado los cánones correspondientes u otras reclamaciones accesorias. Dada la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, una vez de trabada una controversia sobre otras consideraciones relativas al cobro de dinero, el tribunal viene obligado a reivindicar la posesión del inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que detenta la posesión del bien sin pagar merced alguna, y ordenar el cobro de dinero de los cánones adeudados y otros reclamos accesorios mediante el cauce ordinario. En otras palabras, la acumulación permisible de causas de acción accesorias está limitada al cobro de dinero de lo estrictamente adeudado por concepto de cánones de arrendamiento.

La jurisprudencia interpretativa de la naturaleza sumaria del desahucio ha sido consistente y coherente sobre este particular. Por ello, en *Fernández & Hno. v. Pérez*, supra, nuestro Tribunal Supremo apuntaló así:

La única función del procedimiento de naturaleza sumaria que establece la ley para el desahucio es recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna. **El beneficio de la economía y rapidez del trámite sumario se perdería si la acción no queda restringida a la consideración y resolución de la cuestión estricta para la que se ha creado: la recuperación de la posesión material en los casos determinados por la ley. De ahí que el tratamiento de todos los demás derechos y cuestiones accesorias o colaterales sólo corresponden a la acción ordinaria y que el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo.**[nota al calce omitida] **Por lo tanto, en el juicio de desahucio no cabe ventilar ni resolver reclamaciones de cobro de dinero que el arrendatario alegue tener contra el**

**desahuciante bien sea por concepto de las reparaciones hechas durante el término del contrato o por cualesquiera otros conceptos.** (Énfasis nuestro).

#### IV

Un examen cuidadoso de la grabación de los procedimientos celebrados durante la vista del 1 de mayo de 2013 en el caso D PE2013-0308 sobre desahucio y cobro de dinero, nos lleva a concluir que la Juzgadora no adjudicó los méritos de la reclamación en cobro de dinero. Nos referimos a la transcripción de la prueba oral al concluir la vista. Veamos.

SRA. JUEZA:

¿Algo más? Muy bien. **En relación con este asunto y sometido por ambas partes.** Muy bien. **En relación con este asunto han presentado un desahucio en precario y un cobro de dinero.** Muy bien, aquí había un contrato entre las partes, obviamente ninguna de las dos partes ha cumplido con las estipulaciones, verdad, que firmaron, obviamente, pero no importa las razones, el tribunal no va a entrar, por las razones por las cuales no pagó, no pagó procede el desahucio, ha lugar. **Aquí hay unas reclamaciones que las partes tienen que presentar la verdad, para ver, verdad, si pueden cobrar o no pueden cobrar, porque ambas partes han violado el contrato, o sea, tú unilateralmente no puedes decidir que no vas a pagar una renta, verdad, y la otra parte unilateralmente decidió que aunque había firmado un contrato tiene que mantener el apartamento en óptimas condiciones, no lo hizo, pero eso no se ve en este tipo de procedimiento presentado.** Para que las partes estén claras este es el desahucio y es un desahucio en precario y cobro de dinero, si tú no pagas, sales. Así es, si tú no pagas, sales. Así que estamos declarando con lugar el desahucio, vamos a declarar sin lugar el cobro de dinero, porque se ha pasado muchísima prueba, verdad, en relación, con relación de muchas cláusulas y condiciones que este tribunal, como es un desahucio en precario, **los abogados saben que no podemos, verdad, tomar determinaciones en relación con una violación de contrato, si alguna. ¿Estamos claros?** Preguntas o dudas que tengan en relación con lo que ha determinado el tribunal.

LCDA. COLÓN:

No, su Señoría.

SRA. JUEZA:

No. Muy bien. La parte demandada doña Zayda Zayas, el tribunal le va a remitir una notificación de sentencia, verdad, a través de su abogado. A partir de ese día usted tiene 30 días para abandonar el apartamento, porque es que la sentencia es final y firme, debe hacerlo antes, pero tiene 30 días, el día 31 si usted no ha abandonado la propiedad la parte demandante puede venir al tribunal y puede solicitar la ejecución de la sentencia, que lo que quiere decir es que unos alguaciles van a ir a sacarla de la propiedad. ¿Estamos claros?

LCDA. COLON:

Sí.

SRA. JUEZA:

Muy bien. Pueden retirarse. Muchas gracias por comparecer.

LCDO. SANTOS:

Gracias, Vuestro Honor. Que tenga buen día.

SRA. JUEZA:

Igual a ustedes.

(Énfasis y subrayado nuestro).

Esta parte de la transcripción de la prueba oral denota dos aspectos: (1) que la Juzgadora no permitió la acumulación de la acción de cobro de dinero por tratarse de asuntos accesorios o colaterales al procedimiento de desahucio en precario; y (2) que la Juzgadora cometió un error en derecho a declarar Sin Lugar la reclamación en cobro de dinero.

Tal y como hemos destacado con anterioridad conforme la jurisprudencia interpretativa, la causa de acción en cobro de dinero debió continuar en el curso ordinario mediante la presentación de un pleito independiente. Nótese que el reclamo en cobro de dinero incluye

el valor de un televisor que se alega formaba parte del inmueble de la propiedad arrendada. Por lo tanto, ello no hubiera permitido una acción acumulable para su cobro dentro del procedimiento de desahucio. Además, la Juzgadora destacó con claridad que las partes tenían reclamos colaterales o accesorios, pero no acumulables en el desahucio en precario. En su consideración, declaró Con Lugar el desahucio en precario. Al así proceder, actuó con corrección. Sin embargo, la Juzgadora al emitir su dictamen sobre la acción de cobro de dinero cometió un error, pues debió desestimar, sin perjuicio, dicha causa de acción. Ese es claramente su razonamiento jurídico, pero erró en su expresión en Sala y en la parte dispositiva de la *Sentencia* aludida. Su razonamiento jurídico se destila de un análisis integral de la parte que incluimos de la transcripción, por lo tanto, intimamos el error como uno de forma, sin alcance jurídico alguno. La interpretación judicial de lo resuelto por la Juzgadora de instancia en el caso D PE2013-0308 sobre desahucio y cobro de dinero, no admite la posición esgrimida por la parte apelada. La causa de acción en cobro de dinero no fue adjudicada en sus méritos.

Tras la anterior determinación, procede revocar la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, en el caso que revisamos D2CM2013-0456, sobre cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. En dicha determinación judicial, el foro apelado desestimó su demanda en cobro de dinero con perjuicio y, en su consecuencia, impuso el pago de \$1,000 en honorarios de abogado por temeridad. Al así proceder, erró dicho foro

pues este caso constituye el pleito independiente en que se dilucidará, en su día, el cobro de dinero.

**V**

En su consecuencia, se revoca la *Sentencia* dictada el 22 de octubre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, en el caso D2CM2013-0456, y se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos en armonía con lo aquí resuelto.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones