

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL III

COLLECTION AND  
MANAGEMENT  
ASSISTANCE, INC.

*Recurrido*

v.

LEANETTE VÉLEZ  
MONTALVO; ET AL.

*Peticionaria*

KLAN201501746

*APELACIÓN*  
*(acogida como*  
*CERTIORARI)*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juana

*Civil núm.*  
K PE2015-0895

*Sobre:*  
Cobro de dinero y  
desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Steidel Figueroa, Juez Ponente

**R E S O L U C I Ó N**

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de diciembre de 2015.

Mediante el recurso de epígrafe presentado el 6 de noviembre de 2015 comparece ante este foro por derecho propio Leanette Vélez Montalvo. Nos solicita que revoquemos la resolución denegatoria de una moción emitida, en un pleito tramitado en su contra por cobro de dinero y desahucio, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [por sus siglas, “el TPI”], el 30 de octubre de 2015 y notificada el 4 de noviembre del corriente.

Como la moción denegada en la resolución recurrida solicitaba, en esencia, el relevo de la sentencia emitida por el TPI el 16 de abril de 2015, la cual es final, firme y ejecutable, acogemos este recurso como un *certiorari*. Así acogido, para propósitos de economía procesal, autorizamos que retenga su actual identificación alfanumérica (KLAN201501746). Luego de ponderar los argumentos de la peticionaria, DENEGAMOS la expedición del auto solicitado.

**-I-**

El 10 de marzo de 2015 Collection and Management Assistance, Inc., instó una demanda por cobro de dinero y desahucio por falta de pago contra Vélez Montalvo. Alegó, en síntesis, que era propietaria de un inmueble arrendado por Vélez Montalvo, cuyo canon mensual de arrendamiento era de \$2,300.00. Adujo que a la fecha de la presentación de la demanda la peticionaria debía \$10,500.00 y que a partir del 1 de abril de 2015 dicha deuda incrementaría a \$12,800.00. Así pues, la recurrida solicitó el pago de la deuda y que se ordenase a Vélez Montalvo a desalojar la propiedad.

El TPI celebró una vista el 7 de abril de 2015 para la cual la parte peticionaria compareció por derecho propio. Allí aceptó que adeudaba \$12,800 y se allanó a que se emitiera sentencia en su contra. El TPI emitió sentencia el 16 de abril de 2015, la cual fue notificada el siguiente día 23. En dicho dictamen el TPI consignó que de no pagarse la deuda, se ordenaría el desalojo de la propiedad.

El 1 de mayo de 2015 la recurrida Collection and Management Assistance solicitó que se ordenara el desalojo de la propiedad por haber advenido final y firme dicha sentencia y no haberse satisfecho la deuda reconocida por la peticionaria. Ante dicha solicitud, el 4 de mayo de 2015 Vélez Montalvo presentó el recurso KLAN201500654 para solicitar que se revocara la sentencia emitida el 16 de abril de 2015 y que se paralizara el proceso lanzamiento promovido por la recurrida. Dicho recurso fue desestimado por este foro apelativo por falta de jurisdicción, mediante sentencia emitida el 15 de mayo de 2015, por haberse presentado fuera del plazo de cinco días que disponía la peticionaria. Véase, artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831.

Reiterada la solicitud de lanzamiento y ejecución de sentencia, el 6 de agosto de 2015 Vélez Montalvo presentó una moción para solicitar el relevo de la sentencia en su contra y una vista para presentar nueva evidencia. Tras varios escritos posteriores, el TPI emitió la resolución denegatoria recurrida y dispuso lo siguiente:

[...] Según la información que surge del expediente y tomando conocimiento judicial de los procedimientos en el caso KCD2015-0841, el demandante es actualmente y al momento titular de la propiedad objeto de desahucio, la cual adquirió mediante venta judicial como resultado de subasta celebrada el 24 de febrero de 2014, en el caso KICD2002-1674. Procede a dictarse Órdenes de ejecución y desahucio.

No conforme, Vélez Montalvo presentó el recurso de epígrafe en el cual, sin formular propiamente un señalamiento de error, alega que cuenta con prueba que controvierte la titularidad de la propiedad objeto de desahucio que será presentada ante el TPI en una vista pautada para el 16 de enero de 2016 en el caso civil 2015-0841, *Francisco Almeida v. Collection and Management Assistance*. Nos solicita que paralicemos la orden de desahucio y lanzamiento emitida por el TPI, se le permita permanecer en la propiedad hasta que se dilucide la vista señalada y que revoquemos la resolución denegatoria de la moción de relevo de sentencia.

Por otra parte, la recurrida compareció para solicitar la desestimación de este recurso de *certiorari* por habersele notificado el 12 de noviembre de 2015, es decir, seis días después de haber sido presentado ante este foro apelativo. Luego de evaluar dicho planteamiento, no podemos acogerlo.

## -II-

La acción de desahucio es un procedimiento de carácter sumario cuyo objetivo principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente sin pagar canon o

merced alguna o sin tener derecho a permanecer en su disfrute o posesión. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. V. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956). Por ser el desahucio una acción de carácter sumario, donde lo único que se intenta recobrar es la posesión, los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio. *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 588 (1944).

Para que exista un conflicto de título, el demandado debe oponer un título de dominio sobre la propiedad que justifique que no la ocupa en calidad de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o en calidad de precarista. *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175-176 (1947). Por tanto, la acción de desahucio solo puede ser derrotada cuando el demandado presenta prueba suficiente que tienda a demostrar su derecho a ocupar el inmueble en controversia y que tiene un título tan bueno o mejor que el que detenta el demandante. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR, en la pág. 322.

Aun cuando los pleitos de desahucio están regulados por una ley especial que le adscribe carácter sumario, los trámites ordinarios prescritos por las Reglas de Procedimiento Civil le aplican de manera supletoria siempre que no sean incompatibles con el proceso especial dispuesto. *Aguayo Pomales v. R & G Mortg.*, 169 DPR 36 (2006). En vista de que el procedimiento especial de desahucio no regula una solicitud de relevo de sentencia, lo dispuesto en el ordenamiento procesal civil ordinario será de aplicación en tal acción. Al fin y al cabo, las limitadas circunstancias o causales que permiten relevar a una parte de los efectos de una sentencia están inspiradas en nociones elementales de la justicia que no están reñidas con el carácter sumario de la acción de desahucio. Al respecto, la regla 49.2 de las de

Procedimiento Civil, supra, permite presentar una solicitud para relevar a una parte de los efectos de una sentencia en un plazo razonable que no excederá de los seis meses siguientes al archivo y notificación de esta, salvo cuando exista fraude o nulidad, en cuyo caso no se prescribe un término particular. Véase, *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 624 (2004). Una parte afectada podrá librarse de los efectos de una sentencia si logra demostrar la existencia de una de las seis causales contenidas en la mencionada regla procesal. *De Jesús Viñas v. González Lugo*, 170 DPR 499, 513 (2007); *Reyes v. E.L.A. et als.*, 155 DPR 799, 809 (2001).

Además, un litigante que desea hacer efectiva una sentencia final y firme obtenida a su favor tiene disponible el mecanismo de ejecución de sentencia dispuesto en la regla 51 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 51. Mediante este mecanismo no se revisan las controversias ya resueltas ni se modifican los derechos adjudicados entre las partes que estuvieron en litigio, más bien, se provee el remedio ordinario de ejecución en el mismo pleito en el que fue emitido el dictamen que adviene final y firme. *Negrón v. Sec. Justicia*, 154 DPR, en la pág. 90.

Por último, advertimos que el recurso de *certiorari* es el mecanismo apropiado para revisar una resolución postsentencia, como lo es una denegatoria de una solicitud de relevo de sentencia al amparo de la regla 49.2 de las de Procedimiento Civil o una orden de ejecución de sentencia emitida según lo dispuesto en la regla 51 de igual cuerpo reglamentario. Considérese que no se trata de las resoluciones interlocutorias excluidas de revisión en la regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 52.1, y que no existe otro remedio apelativo eficaz para revisar un dictamen postsentencia que no sea el *certiorari*.

Para ejercer nuestra función revisora existen ciertos requisitos que el peticionario debe cumplimentar. Una de las

formalidades para que un recurso de *certiorari* se perfeccione adecuadamente es la notificación a la parte recurrida. Según dispone la regla 33 (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 33(B), este trámite se tiene que efectuar dentro del término dispuesto para presentar el recurso ante este foro apelativo, esto es, dentro de los treinta días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la resolución recurrida del tribunal *a quo*. Regla 32(D) de nuestro Reglamento, supra, R. 32(D). El término para satisfacer esta exigencia es de cumplimiento estricto.

**-III-**

Dado que los planteamientos jurisdiccionales son privilegiados, corresponde aclarar que denegamos la moción de desestimación de la parte recurrida porque este recurso de *certiorari* fue presentado el 6 de noviembre de 2015 para recurrir de una resolución que fue notificada el día 4 de igual mes y año. En tanto la parte peticionaria tenía treinta días para recurrir ante este foro de la denegatoria de una moción de relevo de sentencia y la emisión de una orden de ejecución, Vélez Montalvo acudió ante este foro a solo dos días de haberse notificado la resolución recurrida. Como el requisito de notificación a la parte recurrida se tiene que efectuar dentro del término de treinta días dispuesto para presentar el recurso de *certiorari* y la parte peticionaria notificó este recurso a Collection and Management Assistance el 12 de noviembre de 2015, no podemos menos que concluir que en estas circunstancias Vélez Montalvo cumplió con las normas de perfeccionamiento. Dicho de otro modo, la peticionaria notificó a Collection and Management Assistance este recurso cuando solo habían transcurrido ocho días desde la notificación de la resolución recurrida, por tanto, tenemos jurisdicción para evaluarlo los méritos.

Como mencionamos, en este recurso Vélez Montalvo nos solicita que revoquemos la resolución denegatoria de la moción de relevo de sentencia, paralicemos la orden de desahucio emitida por el TPI y le permitamos permanecer en la propiedad que ocupa hasta que se dilucide la vista del 16 de enero de 2016 en el caso civil KCD2015-0841. Alega que cuenta con evidencia que controvierte la titularidad de la propiedad objeto de la orden desahucio por lo que solicitaba ante el TPI que se le concediera una vista para presentar dicha prueba. En particular, aduce que Francisco Almeida va a adquirir la propiedad mediante un proceso de ejecución una vez culmine el caso civil KCD2015-0841.

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que viabilizan la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos esta petición de *certiorari*<sup>1</sup>. Un análisis del expediente ante nuestra consideración nos lleva a concluir que no existen razones para intervenir con la resolución recurrida. El TPI emitió la sentencia objeto de la solicitud de orden luego de que la parte demandada, aquí peticionaria, aceptara la deuda reclamada en un procedimiento sumario de desahucio y cobro de dinero por

---

<sup>1</sup> En particular, la referida disposición establece que:

[e]l Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de 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.

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

cánones de arrendamiento, deuda que para abril de 2015 ascendía a \$12,800. Aunque desde noviembre de 2014 no ha satisfecho el canon mensual de arrendamiento acordado y existe una sentencia que es final, firme e inapelable emitida con su anuencia, Vélez Montalvo aún ocupa la propiedad arrendada y pretende que este Tribunal paralice la ejecución de la orden de lanzamiento.

Sin embargo, las alegaciones de la peticionaria no demuestran que tiene mejor título que la recurrida, Collection and Management Assistance, para relevarla de la sentencia emitida el 16 de abril de 2015 y ordenar la celebración de una nueva vista. Frente al acta de la subasta del 24 de febrero de 2014 en el caso KICD2002-1674, presentada por la parte demandante, aquí recurrida, que demuestra que esta adquirió la propiedad del inmueble en cuestión, Vélez Montalvo no ha opuesto mejor título. La defensa de conflicto de título no debe acogerse en casos en que el demandado no tiene posibilidad de título a su favor, pues es evidente que la ocupa en calidad de arrendatario. *C.R.U.V. v. Román*, 100 D.P.R., en las págs. 327-328.

En fin, tras evaluar el trámite del caso de epigrafe y en consideración a las disposiciones pertinentes a la controversia, así como a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, denegamos la expedición del recurso de *certiorari*, pues no percibimos error, perjuicio o parcialidad en la determinación judicial recurrida.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, DENEGAMOS el auto de *certiorari* solicitado.

Así lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones