

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGUEZ Y AGUADILLA
PANEL XI

ANTONIA RIVERA
ROSARIO, REPRESENTADA
POR SU APODERADA JANE
MORALES RIVERA

Recurrido

v.

ARIEL SANCHEZ, XAIMARA
IRIZARRY Y LA SOCIEDAD
LEGAL E GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Peticionario

KLCE201500053

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

Civil. Núm.
ISCI201400987

Sobre:

Desahucio en Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de enero de 2015.

Comparece ante nosotros, mediante recurso de *certiorari*, Grisel Rodríguez Rodríguez (en adelante “señora Rodríguez”). Solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (en adelante “TPI”), mediante la cual el Tribunal denegó su solicitud de intervenir en el pleito de desahucio sumario instado por la señora Antonia Rivera Rosario (en adelante “señora Rivera Rosario”) en contra del señor Ariel Sánchez, su esposa Xaimara Irizarry y la sociedad legal de gananciales integrada por ambos (en adelante “demandados”). La señora Rodríguez también presentó

una *Moción en Extremo Urgente en Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*, en la que solicita la paralización del juicio en su fondo señalado para el viernes, 16 de enero de 2015 hasta tanto se resuelva la procedencia del recurso en cuanto a su solicitud de intervención, de manera que el mismo no se convierta académico.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos denegar la expedición del auto y, como consecuencia, declarar No Ha Lugar la moción en auxilio de jurisdicción.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 22 de julio de 2014 la señora Rivera Rosario presentó una *Demanda* sobre desahucio en precario en contra del señor Sánchez. Alegó ser la dueña registral de un inmueble ubicado en el Barrio Río Hondo del Municipio de Mayagüez, el cual estaba siendo ocupado por el señor Sánchez sin título alguno y sin su consentimiento. Sostuvo que el 20 de octubre de 2011 le cursó una carta al señor Sánchez ofreciéndole la propiedad en venta o alquiler, sin éxito. Por tal razón, la señora Rivera Rosario adujo desear recuperar la posesión de la propiedad en cuestión.

El 20 de agosto de 2014 el señor Sánchez presentó su *Contestación a la Demanda* en la que negó todas las alegaciones formuladas en su contra. Alegó afirmativamente que el inmueble objeto de la *Demanda* no le pertenece a la señora Rivera Rosado toda vez que ésta le vendió el mismo a la señora Rodríguez en el año 2005 mediante un acuerdo privado, por lo que existe controversia sobre la titularidad de la propiedad y la señora Rivera Rosado carece de legitimación activa para instar la *Demanda*. También sostuvo que faltaba parte

indispensable, pues no se había incluido como parte demandada ni a su esposa, ni a la sociedad de gananciales compuesta por ambos.

Posteriormente, el 2 de septiembre de 2014, la señora Rodríguez presentó una *Demanda Enmendada* a los únicos fines de incluir como demandados a la señora Xaimara Irizarry, esposa del señor Sánchez, y a la sociedad legal de gananciales integrada por ambos.

Luego de varios trámites procesales, el 25 de septiembre de 2014 la señora Rodríguez presentó una *Solicitud de Intervención bajo la Regla 21.1 de las de Procedimientos [sic] Civil*. Solicitó al TPI que le permitiera intervenir en el caso por ésta tener interés en la propiedad dado que era la dueña extra registral de la misma y sus derechos podían quedar afectados con la disposición final del pleito. La señora Rodríguez adujo que en diciembre de 2005 había hecho un acuerdo verbal de compraventa con la señora Rivera Rosado en el que acordó hacer ciertos pagos de \$6,000.00 a favor de la señora Rivera Rosado, así como pagos mensuales de \$200.00 hasta completar el precio acordado. Sostuvo que en el 2011 se modificó el acuerdo y las mensualidades ascendieron a \$250.00 y posteriormente a \$300.00, habiendo pagado un total de \$23,836.69. Ello así, la señora Rodríguez alegó que no procedía una *Demanda* de desahucio sumario interpuesta por quien no era dueño y que ante la controversia sobre la titularidad del inmueble procedía convertir el procedimiento en uno ordinario.

El 17 de noviembre de 2014 la señora Rivera Rosario se opuso a la solicitud de intervención de la señora Rodríguez. Alegó que una mera alegación de titularidad por parte de la señora Rodríguez no constituía prueba y que ésta no había acompañado documento alguno que

evidenciara su titularidad, ni mucho menos justificara su intervención en el pleito. Además, adujo que el acuerdo suscrito entre ellas había sido uno de alquiler con opción a compra, que la relación había terminado en el 2011 y que todo pago que la señora Rodríguez había realizado había sido en calidad de cánones de arrendamiento y no de compra. Por tanto, la señora Rivera Rosario sostiene que en ausencia de conflicto de título procede el desahucio solicitado.

Atendidas las posturas de ambas partes, el 30 de diciembre de 2014, notificada y archivada en autos el 8 de enero de 2014,¹ el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de intervención presentada por la señora Rodríguez.

Inconforme con la determinación del TPI, la señora Rodríguez acude ante nosotros mediante el recurso de certiorari de epígrafe, en el cual le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

A. PRIMER ERROR:

Erró el [TPI] al negar la Solicitud de Intervención radicada por Grisela Rodríguez Rodríguez como titular extra registral de un inmueble sin exponer los fundamentos para ello y sin celebrar vista evidenciaría alguna privando así a dicha interventora de su derecho constitucional al Derecho de Propiedad

B. SEGUNDO ERROR:

Erró el [TPI] al negar la Solicitud de Intervención radicada por Grisela Rodríguez Rodríguez permitiendo así que se resuelva en un procedimiento de carácter sumario, un asunto como lo es una alegación de conflicto de título que en estricto derecho debe ser resuelta en un pleito ordinario separado del desahucio.

¹ A pesar de haber sido notificada de la *Resolución* recurrida el 8 de enero de 2014, no es sino hasta el día antes del juicio en horas de la tarde que la señora Rodríguez acude ante nosotros solicitando la revisión de la misma y la paralización de los procedimientos ante el TPI.

II.

A. El Recurso de *Certiorari*

Las decisiones interlocutorias, distinto a las sentencias, son revisables ante el Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari*. El recurso 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 de menor jerarquía. Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913 (2009). El Tribunal de Apelaciones tiene la facultad para expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. García v. Padró, 165 D.P.R. 324 (2005). Éstos 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 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. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Un *certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconsejan la revisión del dictamen recurrido. En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el Foro de Instancia.

B. El Desahucio Sumario

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente, sin pagar canon o merced alguna. Mora Dev. Corp. v. Sandín, 118 D.P.R. 733 (1987), Fernández & Hno. v. Pérez, 79 D.P.R. 244 (1956). Es una acción posesoria en la que solamente se puede discutir el derecho a la posesión de un inmueble. Escudero v. Mulero, 63 D.P.R. 574 (1944). En los pleitos de desahucio únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella. C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318 (1971).

El Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. Sección 2821, dispone que los dueños de una finca, los usufructuarios y cualesquiera otra persona que tenga derecho a disfrutar de dicha finca son las personas que tienen derecho a promover una acción de desahucio. Asimismo, se indica que procederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores,

encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna 32 L.P.R.A. sec. 2822.

En nuestra jurisdicción, para instar una acción de desahucio en precario el demandante sólo tiene que demostrar que es dueño de la finca, usufructuario o con derecho a disfrutarla o que el demandado detenta su posesión material o la disfruta precariamente sin pagar canon o merced alguna. 32 L.P.R.A. sec. 2821; García v. Brignoni, 22 D.P.R. 356 (1915); García v. Fernández, 8 D.P.R. 106 (1905).

La acción de desahucio en precario sólo procede cuando el demandado no ostente título o derecho alguno que justifique su ocupación del inmueble objeto del litigio, C.R.U.V. v. Román, *supra*. Si existe un conflicto de título entre el demandante y el demandado, la acción de desahucio no procede porque la misma es una de carácter sumario que sólo trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella. *Id.*

Ahora bien, la validez del arrendamiento sobre el cual el demandado en un procedimiento de desahucio basa su posesión puede propiamente decidirse en un pleito de desahucio, ya que ello no constituye un conflicto de título que impida el pleito de desahucio. De Arrastia v. Quiles, 65 D.P.R. 912, 914 (1946). Una controversia sobre la validez de un contrato de arrendamiento gira alrededor del derecho a la posesión, por lo que el proceso de desahucio es el adecuado para resolver tal controversia. *Id.*

Como norma general, dicho procedimiento debe mantener su naturaleza sumaria. Ello, debido a, como señalamos, la única función

de ese trámite 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. Fernández & Hno. v. Pérez, supra. Su conversión a un procedimiento ordinario descansa en la sana discreción del tribunal de instancia. Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, 130 D.P.R. 226 (1992).

III.

A poco que se examine el expediente ante nuestra consideración es evidente que existe una inscripción registral del inmueble en cuestión a nombre de la señora Rivera Rosado, la cual se presume correcta en ausencia de prueba en contrario. Véase, Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 L.P.R.A. sec. 2354. Además, el Artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico exige que “los contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles”, tal como lo es el caso de un contrato de compraventa, consten en documento público, lo cual no ocurrió en este caso. Véase Artículo 1232 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3453. Ello así, la señora Rivera Rosado se presume la dueña de la propiedad en cuestión.

La única defensa en un pleito de desahucio sumario es que el demandado haya realizado el pago correspondiente. En caso de que exista un conflicto de título en cuanto a la propiedad en cuestión, ello no puede decidirse en un pleito sumario de desahucio debido a la naturaleza de este tipo de caso. Por el contrario, ello deberá ventilarse en un pleito ordinario independiente. En caso de que la señora

Rodríguez entienda que tiene algún tipo de reclamación contra la señora Rivera Rosado en cuanto a la titularidad del inmueble, ésta deberá levantar dichos planteamientos en un pleito independiente. Ante estas circunstancias, no habremos de intervenir con la determinación del TPI.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* y, como consecuencia, se declara No Ha Lugar la moción en auxilio de jurisdicción.

Adelántese inmediatamente por teléfono, correo electrónico o fax y notifíquese por la vía ordinaria

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones