

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL VIII

BERNARDA NIEVES
MUNDO, CRUZ NIEVES
MUNDO, LUZ MARIA
NIEVES MUNDO
REPRESENTADA POR SU
APODERADO ISANDER
FERNANDEZ NIEVES,
DOS DE LAS SUCESORAS
DE CARMEN GLORIA
NIEVES, A SABER;
CARMEN E. FLORES
NIEVES, Y MADELINE
FLORES NIEVES

Demandantes Apelantes

v.

CHARLIE DEL VALLE
FERNANDEZ, JESSICA
NIEVES MELENDEZ Y LA
SOCIEDAD DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS, VENICIA
MELENDEZ SUC. DE AIDA
LUZ NIEVES MUNDO,
COMPUESTA POR;
NORAIDA CARLOS IVAN,
PEDRO JUAN PEREZ
NIEVES Y EL VIUDO
PEDRO PEREZ
RODRIGUEZ LILLIAN
FLORES NIEVES,
SUCESORA DE CARMEN
GLORIA NIEVES

Demandados Apelados

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil. Núm.
F PE2009-1028

Sobre:

PROCEDIMIENTO
ORDINARIO DE COBRO
DE DINERO Y
DESAHUCIO POR
FALTA DE PAGO

KLAN201500847

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez¹, la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2016.

I. Dictamen del que se recurre

Comparecen ante nosotros miembros de la Sucesión Nieves Mundo, y nos solicitan la revocación de una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, foro apelado), que desestimó con perjuicio la demanda de desahucio y cobro de dinero,

1. La Juez Varona Méndez no interviene.

y acogió la reconvencción ordenando la devolución de dinero a base de una reclamación de cobro de lo indebido.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

III. Trasfondo procesal y fáctico

Lino Nieves Forti falleció el 8 de mayo de 1977; y su esposa, Maximina Mundo Mangual, el 11 de marzo de 1993. La Sucesión Nieves Mundo quedó conformada por los cinco hijos de ambos: Bernarda, Cruz, Luz María, Aida Luz y Carmen Gloria.

El 9 de septiembre de 2009, cuatro de los cinco miembros de la Sucesión Nieves Mundo presentaron una demanda de cobro de dinero y desahucio². Esta acción se presentó en contra de Charlie Del Valle Fernández y Jessica Nieves Meléndez³, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los inquilinos codemandados); Venicia Meléndez; la Sucesión de Aida Luz Nieves Mundo⁴; y Lillian Flores Nieves⁵.

La Sucesión Nieves Mundo alegó ser dueña del remanente de una finca ubicada en el Barrio Barrazas de Carolina⁶. Este remanente aparece como lote #6 en el plano elaborado por el agrimensor Jesús M. Suárez el 26 de abril de 1976⁷, y se describe de la siguiente forma:

² Aida y Carmen Gloria habían fallecido al momento de presentarse la Demanda. Los herederos de la primera no quisieron comparecer, por lo que se les incluyó en el pleito en calidad de demandados. En cuanto a la Carmen Gloria, dos de sus tres hijas la representaron. Luz María compareció representada por su hijo y apoderado, Isander Fernández Nieves.

³ Jessica es nieta del matrimonio Nieves-Mundo, hija de Cruz Nieves Mundo. Venicia, es madre de Jessica y exesposa de Cruz.

⁴ Como los herederos de Aida no quisieron ser parte de la Demanda, se acumularon en calidad de demandados.

⁵ Lillian es la hija de Carmen Gloria Nieves Mundo que no participó como demandante en el pleito, por lo que fue incluida en calidad de demandada.

⁶ Inscrita al folio 162, del tomo 825, finca 33,172, de la sección segunda del Registro de la Propiedad, en Carolina, Puerto Rico.

⁷ El plano se elaboró a pedido de los causantes Lino Nieves y Maximina Mundo.

---RÚSTICA: Parcela de terreno de 1.80 cuerdas en el barrio Barrazas de Carolina, Puerto Rico, en lindes por el Norte y Oeste, con la parcela #4 de Cruz Nieves, por el Sur, con Blas Carrasquillo y Delfín Monserrate; por el Este, con la Parcela #5 de Luz María Nieves.

---Enclava una casa.

Según expuesto en la Demanda, el 20 de diciembre de 2002 la Sucesión Nieves Mundo y los inquilinos codemandados Jessica Nieves Meléndez y Charlie Del Valle Fernández acordaron un contrato de arrendamiento respecto a la propiedad antes descrita. En dicho contrato se estipuló un canon mensual de \$250, a pagarse a partir del 1 de enero de 2003. Los arrendatarios pagaron por más de cuatro años, pero dejaron de pagar en marzo de 2006. Presuntamente, la codemandada Venicia Meléndez, madre de la inquilina Jessica Nieves Meléndez, influyó en el incumplimiento de pago. Esto, por decir que tiene derechos sobre la propiedad arrendada y, a estos efectos, instar a su hija a no pagar la renta ni entregar la posesión de la casa.

A base de los planteamientos antes señalados, los demandantes reclamaron el pago de las rentas vencidas y no pagadas. También pidieron al Tribunal que ordenara el desahucio de los inquilinos codemandados.

El 10 de enero de 2010, los inquilinos codemandados y Venicia Meléndez contestaron la Demanda, y presentaron una Reconvención. En la contestación, negaron lo alegado en la Demanda y presentaron como defensa afirmativa que el inmueble objeto de la acción en su contra pertenecía a Venicia Meléndez y a su exesposo Cruz Nieves Mundo. En apoyo a ello, hicieron referencia a la escritura número 172 otorgada el 28 de julio de 1973⁸, así como la Sentencia del caso FPE99-014, en las cuales presuntamente se dispuso que la propiedad le pertenecía a ellos⁹.

⁸ La referida escritura indica que la propiedad colinda, al Este, con el lote #5 y con un remanente.

⁹ La citada Sentencia pertenece a una acción de desahucio presentada en 1999 por Aida Luz Nieves Mundo en contra del inquilino José Ramón Martínez. Por tratarse de un proceso sumario, no se dirimió titularidad. La Sentencia dispuso lo siguiente: "Luego de oída la prueba, este Tribunal concluye que la Sra. Venicia Meléndez tiene un derecho en calidad de dueña sobre la porción de terreno que se alega le pertenece exclusivamente a la Sucesión Nieves Mundo, parte demandante. La demandante no pudo establecer mediante prueba robusta y convincente que la estructura de la cual se pretende lanzar a los demandados esté localizada en terrenos que pertenecen a la Sucesión Nieves Mundo. Los demandados lograron establecer que existe un aparente conflicto de título, entre la Sra. Venicia [sic] Meléndez y los miembros de la Sucesión Nieves Mundo. Por no ser el desahucio un procedimiento donde pueda dirimirse el título, y surgiendo de la prueba

También alegaron nulidad en el contrato. Esto, bajo dos fundamentos. Primero, que la demandante Aida Luz Nieves Mundo¹⁰ actuó con dolo y mala fe al hacerles firmar el contrato de arrendamiento porque, según alegado, sabía que no era dueña de la finca de 1.80 cuerdas, por esta pertenecerle a Venicia Meléndez y a su exesposo Cruz Nieves¹¹. Segundo, porque carecía de poder para representar a los otros miembros de la Sucesión para arrendar la propiedad y presentar la acción en cuestión. A base de lo antes expuesto, presentaron una Reconvención en la que repitieron las alegaciones y defensas afirmativas de la contestación a la Demanda.

La Demanda original fue enmendada en tres ocasiones¹². Todos los codemandados contestaron. Los inquilinos codemandados y la codemandada Venicia Meléndez Torres contestaron por separado las demandas enmendadas; sin embargo, repitieron los argumentos de la contestación y Reconvención originales. Esto es, que los inquilinos codemandados no tenían obligación de pagar renta ni entregar la posesión de la propiedad porque ésta le pertenecía a la codemandada Venicia Meléndez Torres y a su exesposo. Se insistió en que el antedicho derecho fue reconocido mediante Sentencia¹³.

Luego de varios incidentes procesales, el 20 de junio de 2014 las partes presentaron su Informe de Conferencia. El 1 de julio de 2014 se celebró la Conferencia con Antelación al Juicio y el Tribunal aprobó el Informe como el documento que regiría los procedimientos durante el juicio. Surge de la Minuta/Resolución de dicha conferencia, que el informe aprobado contenía lo siguiente:

presentada un conflicto de título, *Ríos v. Román*, 71 DPR 207 (1950); *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947), el tribunal declara sin lugar la demanda de desahucio, sin especial imposición de costas, gastos ni honorarios de abogado”.

¹⁰ En la contestación a la Demanda se habla de “Ana Luz”; pero entendemos que se refiere a Aida Luz, y hacemos la corrección pertinente. De otro lado, compete aclarar que Aida Luz no figuró como demandante, por haber fallecido antes de presentarse la acción. Su Sucesión no quiso comparecer al pleito y fue traída como parte demandada.

¹¹ Resaltamos que, aunque se divorciaron, la Sociedad Legal de Gananciales nunca se liquidó. Además, el exesposo era miembro de la Sucesión Nieves Mundo, y figuraba como parte demandante.

¹² Se enmendó en varias ocasiones para sustituir partes (por el fallecimiento de los codemandantes Bernarda y Cruz Nieves Mundo), y para traer al pleito a las otras dos hijas de la codemandada Venicia Nieves Meléndez.

¹³ Hacen referencia al caso FENPE99-014(405), aunque entendemos que se refieren al ya mencionado FPE99-014.

Prueba documental estipulada

- I. Certificación Registral: finca 33,172 Registro de la Propiedad, Sección II de Carolina.
- II. Certificación Registral: finca 35,938.
- III. Escritura núm. 172 de 28 de julio de 1973, para segregación y compraventa, de Lino Nieves y Maximina Mundo a Cruz Nieves y Venicia Meléndez.
- IV. Plano de 26 de abril de 1973, preparado por el agrimensor Jesús M. Suárez.
- V. Certificación registral: anotación preventiva, parcela de 7 cuerdas vendida por Lino Nieves y Maximina Mundo a Cruz Nieves y Venicia Meléndez.
- VI. Resolución, declaratoria de herederos de Lino Nieves y Maximina Mundo, caso núm. 93-2758.
- VII. Cheque núm. 0332 de 21 de mayo de 2004 por \$250.00, librado por Venicia Meléndez contra la cuenta 3003641014, Banco Santander Puerto Rico. Concepto: "renta casa: abril".
VII-(A). Cheque núm. 656 de 18 de mayo de 2005, por \$250, librado por Jessica Nieves Meléndez.
VII-(B-1). Cheque de Venicia Meléndez
VII-(B-2). Cheque de Jessica Meléndez en pago de renta
- VIII. Certificación de plano de Edwin Figueroa Borges-Registro de la Propiedad, con Resolución de O.M.P.U.
VIII-A. Certificación del plano 2358
VIII-B. Resolución de O.M.P.U. de 31 de octubre de 2006.
- IX. Plano de Edwin Figueroa Borges, presentado en O.M.P.U. el 7 de noviembre de 2005. Solo se estipuló que lo preparó el ingeniero.
- X. (X-A). Diario de presentaciones 378 de 12 de junio de 2009, con certificación de los Asientos 482 y 483 sobre presentación y retiro de documentos caducados.
(X-B). Presentación por Pedro Juan Pérez Rodríguez del solar de Cruz Nieves y Venicia Meléndez, Declaratoria de Herederos e inscripción del remanente y recibo de documentos caducados por Venicia Meléndez y Jessica Nieves Meléndez.
- XI. Testamento de Cruz Nieves.
- XII. Fotos de cinco estructuras residenciales construidas en la finca de los causantes Lino Nieves y Maximina Mundo, marcadas las fotos como XII-1 a XII-5.

Prueba documental parte demandante

Exhibits:

1. Contrato de arrendamiento de 20 de diciembre de 2002.
2. Carta de 12 de junio de 2007 a Charlie Del Valle y Jessica Meléndez, firmada por Aida Luz Pérez y Bernarda Nieves¹⁴.

Identificación parte demandante:

1. Escritura #5 sobre segregación e inscripción de remanente, otorgada en Carolina, Puerto Rico, el 2 de mayo de 2007¹⁵.
2. Instancia al Registrador para inscripción de parcela de 1.8 cuerdas, de 2 de mayo de 2007.
3. Autorizaciones de Cruz Nieves Mundo para demandar y confirmando que la Sucesión es dueña del remanente.

¹⁴ En esta carta, las señoras Aida y Bernarda le hicieron un requerimiento de pago a los inquilinos codemandados, y adjuntaron copia de la Escritura de Segregación certificada por OMPU para evidenciar la titularidad de la Sucesión sobre la propiedad. También les indicaron que, como titulares, seguían pagando la anualidad del CRIM para mantener la propiedad libre de deudas.

¹⁵ Surge del análisis del expediente que, una vez los inquilinos codemandados dejaron de pagar, la Sucesión se movió para dar mayor legitimidad a su reclamo. Otorgaron una escritura pública de "segregación e inscripción de remanente", para acreditar su titularidad sobre la propiedad. Luego, requirieron el pago de la renta apoyados en el documento en cuestión.

Prueba documental parte demandada

Exhibits:

- A. Sentencia caso FPE99-0414
- B. Informe y Plano preparado por el agrimensor Araujo.
- C. Informe y plano preparado por el agrimensor Arcaya.

Identificación parte demandada:

Declaración jurada de Cruz Nieves¹⁶.

El juicio en su fondo se llevó a cabo los días 2 y 3 de marzo de 2015.

La parte demandante llamó como testigos al codemandado Pedro Juan Pérez Nieves, miembro de la Sucesión de Aida Luz Nieves Mundo; a la codemandada Venicia Meléndez; a la codemandante Madeline Flores Nieves, hija de la fenecida Carmen Gloria Nieves Mundo; a Isander Fernández Nieves, hijo y apoderado de la codemandante Doña Luz María Nieves Mundo; y a la codemandada Jessica Meléndez¹⁷. Los demandados sentaron a declarar al perito agrimensor Pedro Domingo Araujo Cuevas, a la codemandada Venicia Meléndez Torres, y a la hermana de esta última, Ana Meléndez Torres.

La prueba testifical de la parte demandante se resume de la siguiente manera:

Pedro Juan Pérez Nieves dijo haber conocido a sus abuelos, Don Lino Nieves y a Doña Máxima Mundo, quienes vivían en el barrio Barrazas, en la casa de cemento donde ahora residen Jessica Nieves Meléndez y Charlie Del Valle. Testificó que esa casa quedaba en uno de los solares dentro de la finca original, específicamente en el solar **que quedó remanente cuando se vendieron los demás solares**. Al respecto, explicó que sus abuelos querían dividir la finca en vida, para que después que murieran no hubiera controversias. Por ello dividieron la finca en partes iguales para los cinco hijos, correspondiéndole a cada uno aproximadamente siete cuerdas. Según su testimonio, quedó un

¹⁶ En este documento, Cruz Nieves declaró que nunca autorizó a nadie para incluirlo en el pleito. Aseguró que los demandantes no tenían razón en lo alegado, y que la propiedad en controversia le pertenecía a él y a su exesposa Venicia Meléndez. Como al momento de verse el juicio en su fondo, el Sr. Cruz Nieves ya había fallecido no pudo confrontársele con estas declaraciones que contradecían otros documentos firmados por él en los que autorizaba la representación legal en esta acción, así como en otras relativas a la titularidad de la Sucesión Nieves Mundo respecto a la propiedad (Véase identificación #3 de la parte demandante).

¹⁷ Su representación legal la renunció como testigo; por lo que la sentó a declarar la parte demandante.

remanente alrededor de la casa donde vivían los abuelos, para que ellos siguieran viviendo en ese pedazo¹⁸.

Venicia Meléndez Torres relató que Cruz Nieves Mundo fue su esposo de 1972 a 1982, cuando se divorciaron¹⁹. Declaró que en 1973 le compraron a don Lino y a doña Maximina una propiedad de siete cuerdas, negocio que consta en la Escritura 172. De dicha Escritura surge que la propiedad **colinda con el remanente de la finca original**²⁰. Dijo no saber si en el remanente había o no alguna casa; pero aseguró que en las siete cuerdas que le correspondían a ella y a su exesposo se ubicaban tres casas, una de ellas, la que actualmente habitaba su hija Jessica²¹. Luego **reconoció haber emitido un cheque de \$250 a nombre de Aida Nieves Mundo, por concepto de renta de la casa donde vivía y sigue viviendo su hija Jessica**²².

Al ser contrainterrogada por su abogado, Venicia Meléndez dijo que Aida Nieves era la hermana del papá de sus hijas; pero que, según su conocimiento, en ningún momento se le designó como Albacea de la herencia de Don Lino²³. Aseguró que su exesposo, Cruz Nieves y ella construyeron la casa donde vive su hija Jessica, que tardaron cuatro años en construirla, y que vivió con Cruz Nieves en esa casa por tres años, antes de mudarse²⁴.

Madeline Flores Nieves dijo recordar que sus abuelos, Don Lino y Doña Maximina, vivían en una casa que toda la familia, hijos y nietos, frecuentaban. Aseguró que esa casa quedaba hacia arriba del lote #4, en un remanente de lo que fue la herencia que pertenecía a Don Cruz²⁵.

Isander Fernández Nieves identificó la casa donde vivían sus abuelos en las fotos que constaban como exhibit. Indicó que **dicha casa quedaba en el remanente de la finca**²⁶.

¹⁸ Véase transcripción estipulada de la Vista del 2 de marzo de 2015; págs. 3 y 4.

¹⁹ Íd. pág. 19.

²⁰ Íd. pág. 8.

²¹ Íd. pág. 10.

²² Íd. págs. 20-21.

²³ Íd. pág. 22.

²⁴ Íd. págs. 23-29.

²⁵ Íd. págs. 42-43.

²⁶ Íd. pág. 49.

La prueba testifical de la parte demandada – reconviniente se resume de la siguiente manera:

El perito **Domingo Araujo Cuevas**, agrimensor, dijo haber sido contratado para determinar la posición de la parcela #4, y tres residencias ubicadas en la misma, así como para ratificar los trabajos de agrimensura que hizo el fenecido agrimensor Arcaya Cruzado. Indicó que dentro de las siete cuerdas de la finca pudo registrar tres estructuras y que la estructura donde reside Jessica Nieves, la cual es objeto del pleito, era una de esas estructuras²⁷. Explicó que el Sr. Suárez, quien fue el agrimensor original, midió en 1973, mientras que él lo hizo en 2014; y, según él, la propiedad no tenía las siete cuerdas que le correspondían²⁸.

En el contrainterrogatorio, el perito admitió que aunque se suponía que ratificara la agrimensura del perito fallecido, los dos planos no coincidían, porque el de él era más largo al Este y al Oeste. **Reconoció que en la división original hecha por el agrimensor Suárez aparece un lote #6, al que se refiere como “remanente”**. Dicho remanente, el cual no aparece en el plano hecho por él, ubicaba al Este de la parcela #4²⁹. En la escritura de Cruz Nieves y Venicia Meléndez, aparece que la propiedad colinda al Este con el Solar #5 **y un remanente de 1.80 cuerdas**³⁰.

El perito reconoció que los métodos de mensura usados antes eran diferentes, y que en el plano hecho por Suárez **aparecía una parcela de 1.80 que no aparece en su plano ni en el del fenecido agrimensor Arcaya**. En este sentido, indicó que “al tiempo de ahora han cambiado los colindantes”³¹. Reconoció también la existencia un plano del 2010, aprobado por OMPU e inscrito en el Registro de la Propiedad, **el cual habla de un remanente y lo nombra como parcela #6**³². Su plano, por

²⁷ Íd. pág. 64.

²⁸ Íd. pág. 68.

²⁹ Íd. págs. 68-73.

³⁰ Íd. pág. 73.

³¹ Íd. pág. 74.

³² Plano elaborado por Edwin Figueroa Borges. La certificación de plano en el Registro de la Propiedad, con la certificación de OMPU fue estipulada por las partes. En cuanto al plano como tal, se estipuló que lo preparó el referido ingeniero.

el contrario, no fue aprobado por OMPU³³. **Explicó que el plano del 2010 que estaba inscrito en el Registro era un plano de mensura, es decir, que mide la finca y verifica sus colindancias. El plano hecho por el testigo no tiene la firma de los colindantes; y, en este sentido, admitió que es más convincente si los colindantes firman y reconocen las colindancias³⁴.**

En el interrogatorio redirecto, se admitió como exhibit el plano del fenecido agrimensor Ayala, el cual fue aprobado por OMPU en 2013. Se cuestionó el plano inscrito en el Registro, porque en este no aparecía ningún monumento ni verjas. En cuanto al plano elaborado por Suárez (en 1973), el perito indicó que éste sí tenía marcados algunos puntos que para ese tiempo existían, pero que cuando realizó su mensura no encontró ninguno de ellos³⁵.

Venicia Meléndez Torres aseguró que giró el cheque por concepto de renta, a petición de su hija, que estaba nerviosa porque la estaban presionando para pagar. **Según su testimonio, fue recién en ese momento, dos años después de que su hija viviera en la propiedad en controversia, que ella se enteró que estaba alquilando.** Indicó que, cuando la hija le mostró el contrato de arrendamiento, enseguida le dijo que éste era nulo, porque Bernarda y Aida (Nieves Mundo)³⁶ no habían sido nombradas albaceas ni representantes de la Sucesión, por lo que tenía que dejar de pagar la renta³⁷.

En el contrainterrogatorio, dijo que nadie le explicó lo que era un albacea, pero que “la vida le ha enseñado” muchas cosas. Entre esas cosas, no le ha enseñado lo que es un “administrador de facto”³⁸. Aclaró que del 2002 al 2004 veía a su hija Jessica mayormente los fines de semana, y a veces entre semana, que sabía que vivía en esa casa, pero que **no fue hasta el año 2004 que ella le dijo que la alquilaba.** Antes de

³³ Véase la transcripción estipulada de la Vista del 2 de marzo de 2015, págs. 74-75.

³⁴ Íd. pág. 78.

³⁵ Íd. pág. 84.

³⁶ Las dos fenecidas hermanas fueron las que suscribieron el contrato a nombre de la Sucesión Nieves Mundo.

³⁷ Transcripción estipulada de la Vista del 3 de marzo de 2015; págs. 4-5.

³⁸ Íd. pág. 9.

alquilarle la casa a la hija, **la Sucesión Nieves Mundo alquiló la propiedad en dos ocasiones anteriores**³⁹.

Ana Meléndez Torres dijo que la casa la construyó “Prucho” (Cruz Nieves), y su hermana Venicia⁴⁰. En el contrainterrogatorio aseguró que ella cargó bloques y ligó cemento para ayudar en la construcción de la casa, aunque dijo no saber en terrenos de quién estaba la propiedad⁴¹.

Jessica Nieves Meléndez⁴² **identificó el contrato de arrendamiento que firmó con la Sucesión Nieves Mundo, así como su firma en el documento**⁴³. Reconoció dos cheques con su firma, y **dijo que había pagado renta por dos o tres años de la fecha de esos cheques**⁴⁴. En el contrainterrogatorio habló de la Reconvención que presentó. Dijo que debía devolverse el dinero que pagó por la renta, porque no fue hasta que le informó a su mamá del contrato, que ésta le dijo que era dueña de la propiedad⁴⁵.

Terminado el desfile de la prueba, el juzgador de hechos dio a las partes 30 días para someter memorandos de Derecho. El 7 de abril de 2015, notificado el 14 del mismo mes y año, dictó Sentencia en la que desestimó la Demanda y acogió la Reconvención. Según determinó, la prueba apreciada estableció que la propiedad objeto de arrendamiento se encontraba dentro del solar perteneciente a Cruz Nieves y Venicia Meléndez, y no dentro de las 1.80 cuerdas de terreno de los demandantes, y declaró que el contrato era nulo por dolo. El foro primario se apoyó en la Sentencia **desestimatoria** del caso FPE99-0414 para concluir que, desde 1999, los demandantes sabían que la propiedad no les pertenecía. Además, declaró que “se hizo un contrato de arrendamiento por un representante de la sucesión que no representaba a todos los miembros de la Sucesión, ni tenía autoridad para ello”⁴⁶.

³⁹ Íd. págs. 12-14.

⁴⁰ Íd. pág. 17.

⁴¹ Íd. pág. 19.

⁴² Su representación legal la renunció como testigo; la sentó a declarar la parte demandante.

⁴³ El contrato de arrendamiento fue estipulado como exhibit de la parte demandante en la Conferencia con Antelación al Juicio.

⁴⁴ Transcripción estipulada de la Vista del 3 de marzo de 2015; págs. 23-24.

⁴⁵ Íd. pág. 25.

⁴⁶ Véase pág. 28 de la Sentencia. Pág. 63 del Anejo del escrito apelativo.

También señaló que “la prueba de la parte demandante debió ser más clara, robusta, inequívoca y convincente, y no lo fue ni en la prueba documental ni en la prueba testifical”⁴⁷. El foro apelado concluyó que:

el pago realizado por los demandados a la parte demandante constituyó un error de hecho, que provoca el surgimiento de la obligación de restituir lo indebidamente pagado. Por lo tanto, se declara con lugar la reconvencción presentada por la parte co-demandada Jessica Nieves y Charlie Del Valle y se condena a la parte demandante a satisfacer a los co-demandados antes mencionad[os] la suma de 10,000 dólares más las costas del procedimiento.

El 28 de abril de 2015 los demandantes pidieron reconsideración.

Alegaron que la Sentencia contradecía lo que surgía claramente de los siguientes tres documentos: la Escritura #172⁴⁸; el plano del agrimensor Jesús Suárez⁴⁹; y el contrato de arrendamiento entre la Sucesión Nieves Mundos y los inquilinos codemandados. Además, recalcaron que era altamente erróneo considerar como cosa juzgada la Sentencia en el caso FPE99-0414, por haber sido aquel un caso sumario en el que no se dirimió titularidad. Alegaron que la referida Sentencia no era fundamento para elaborar toda una teoría de dolo que resulta contraria a lo dispuesto tanto por el Código Civil respecto al mandato verbal, así como a la Ley Hipotecaria en cuanto a la validez de las certificaciones del Registro de la Propiedad. Finalmente, sostuvieron que, aun de sostenerse la Sentencia, era inconcebible devolver a los codemandados \$10,000 por rentas pagadas, pues del propio testamento del fenecido Cruz Nieves, el cual fue estipulado por las partes⁵⁰, también figuraban otros herederos⁵¹.

El 30 de abril de 2015, notificado el 5 de mayo del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Resolución denegando la Reconsideración. Inconforme, el 4 de junio de 2015 la Sucesión demandante acudió ante nosotros para pedirnos que revoquemos al foro apelado, y declaremos con lugar el desahucio y la acción de cobro de dinero reclamados en la Demanda.

⁴⁷ Véase pág. 27 de la Sentencia. Pág. 62 del Anejo del escrito apelativo.

⁴⁸ La Escritura de propiedad del solar #4 a favor de Cruz Nieves y Venicia Meléndez.

⁴⁹ Este es el plano original, elaborado en 1973.

⁵⁰ Cruz Nieves murió testado. Dejó el tercio de legítima a sus ocho hijos (incluidas las tres hijas que tuvo con Venicia Meléndez). El tercio de mejora y el tercio de libre disposición se lo dejó a su hija Iraida Nieves Pastrana, o a los hijos de ésta.

⁵¹ Véanse págs. 66-69 del Anejo del escrito apelativo.

La parte apelante imputó al foro primario la comisión de cuatro errores: 1) Declarar sin lugar la reconsideración; 2) Entrar a dirimir controversias entre las partes en un pleito de desahucio que debieron dilucidarse en pleito separado, por ejemplo, la titularidad del inmueble y la partición y adjudicación de herencia; 3) Firmar un proyecto de sentencia claramente parcializado a favor de los demandados sin antes verificar con la prueba estipulada y desfilada en el juicio; 4) Despojar a los demandantes de la titularidad del inmueble sin considerar el tracto registral⁵².

La parte apelada presentó su escrito en oposición el 3 de noviembre de 2015. En esencia, alegó que el testimonio de la codemandada Venicia Meléndez no fue contradicho, y que los demandantes no lograron demostrar que la propiedad les pertenecía.

IV. Derecho aplicable

A. Los contratos en general

Nuestro Código Civil rige lo relativo a la teoría general de los contratos. De partida, el Art. 1044 del referido cuerpo legal dispone que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. (31 LPRA sex. 2994). Por su parte, el Art. 1206 (31 LPRA sec. 3371) aclara que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Además, es norma conocida que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. (31 LPRA 3375).

En nuestro ordenamiento jurídico, los contratos obligan cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren

⁵² El error, según planteado originalmente, añade lo siguiente: “En todo caso, tendría que haber dilucidado en pleito separado quiénes son los herederos de los dueños originales, Lino Nieves y Maximina Mundo, en qué proporción les pertenece el inmueble identificado como remanente, realizar la partición y adjudicación de herencia, para determinar finalmente si hubo o no mala fe, dolo o engaño por parte de los demandantes”.

las condiciones esenciales para su validez. (31 LPRA sec. 3451). Es decir, siempre que exista consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato, y causa de la obligación que se establezca. (31 LPRA sec. 3391).

En lo que respecta al consentimiento contractual, el Art. 1217 del Código Civil (31 LPRA 3404) dispone que éste será nulo prestado si fue prestado por error, violencia, intimidación o dolo. A tal efecto, el Art. 1221 aclara que “[h]ay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”. (31 LPRA sec. 3408).

El Tribunal Supremo ha descrito el dolo como todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquél que no sólo ha querido el acto, sino que además ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas de él provenientes. *Colón v. Promo Motors Imports, Inc*, 144 DPR 659 (1997); *Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance Co.*, 182 DPR 48 (2011). En este sentido, ha resuelto que "callar sobre una circunstancia importante" constituye dolo. *Bosques v. Echeverría*, 162 DPR 830 (2004).

Cabe resaltar que el dolo, al igual que el fraude, no se presume. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 887 (2008); *Colón v. Promo Motors Imports, Inc.*, *supra*; *Mayagüez Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234 (2002). Es norma conocida que quien reclama la conducta dolosa tiene la obligación de demostrarla, no basta con la mera alegación. *Mayaguez Hilton v. Betancourt*, *supra*. Se debe demostrar, ya sea en forma directa, o mediante inferencia o evidencia circunstancial, que en efecto hubo dolo. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007).

Además, no todo dolo anula un contrato. Al respecto, el Art. 1222 del Código Civil (31 LPRA sec. 3409) dispone que “[p]ara que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”. Para determinar si existe el

tipo de dolo que anula el consentimiento, es necesario considerar, entre otros, la preparación académica del perjudicado, así como su condición social y económica, y las relaciones y el tipo de negocios en que se ocupa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*; *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988).

La acción para solicitar la nulidad del contrato por dolo puede ser ejercitada dentro de un periodo de cuatro años, contados a partir de la consumación del contrato. *Colón v. Promo Motor Imports*, *supra*, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*. De declararse la nulidad del contrato, las partes estarán obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato, salvo de existir excepciones dispuestas por ley. (31 LPRA sec. 3514).

B. El contrato de arrendamiento

En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. (31 LPRA sec. 4012). La principal obligación del arrendatario es el pago de la renta en la forma, modo y condiciones establecidas. Si la obligación queda incumplida, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, y dejar el contrato subsistente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987); 31 LPRA sec. 4053.

C. El arrendamiento de bienes de una comunidad hereditaria

El Artículo 599 del Código Civil (31 LPRA sec. 2081) dispone que uno de los modos de adquirir la propiedad es a través de la sucesión, definida como “la transmisión de derechos y obligaciones del difunto a sus herederos”. Si hay más de un heredero llamado a la universalidad de la herencia, surge entre ellos una comunidad hereditaria. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80, 87 (2010). Esta comunidad se rige por las disposiciones imperativas del Código Civil, la voluntad del causante, las disposiciones que le sean aplicables sobre división de la herencia, y las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que le fueren compatibles. *Kogan v. Registrador*, 125 DR 636, 651 (1990).

Al interpretar las antedichas disposiciones, el Tribunal Supremo se ha expresado sobre las facultades que tienen los herederos respecto al caudal hereditario, y ha distinguido entre lo que son actos de enajenación y actos administrativos. Para enajenar, o disponer de bienes específicos que pertenecen al caudal hereditario, es necesario el consentimiento unánime de todos los herederos; por el contrario, **para actos de administración de los bienes hereditarios sólo se requiere el consentimiento de la mayoría de los herederos.** (Énfasis nuestro). Íd. El otorgamiento de **un contrato de arrendamiento que no esté inscrito en el Registro de la Propiedad, es un acto de administración.** (Énfasis nuestro). *Gual v. Pérez*, 72 DPR 609, 615-616 (1951).

Nuestro más alto foro también se ha expresado en múltiples ocasiones sobre el carácter universal de la comunidad hereditaria. Es norma conocida que los herederos son titulares de una *cuota abstracta* de los bienes que componen la masa patrimonial, y no es hasta que ocurre la partición de la herencia que se extingue la comunidad hereditaria y la titularidad de los herederos recae sobre bienes particulares. *Vega Montoya v. Registador, supra*, págs. 88-89. Por lo antes dicho, **ningún heredero puede reclamar derecho sobre un bien en particular mientras no se haya llevado a cabo la partición.** (Énfasis nuestro). Íd., pág. 89.

D. El desahucio

Si el arrendador quiere rescindir el contrato, **la ley le permite instar una acción de desahucio por falta de pago.** *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*. En este sentido, el desahucio es un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando concurren ciertas causas extintivas del contrato. Es decir, que esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. Íd.

El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por haber expirado el término del arrendamiento, **por falta de pago en el precio convenido**, por infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas

en el contrato, y por destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer. (31 LPRA sec. 4066). Corresponde al arrendador elegir el procedimiento para rescindir el contrato de arrendamiento, ya sea mediante el trámite sumario de desahucio, o el más amplio del juicio ordinario. *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*.

El Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado (32 LPRA sec. 2821 et seq), contempla un procedimiento especial sumario para las acciones por desahucio. Se trata de un proceso expedito, que puede ser presentado por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, **o cualquier otro que tenga derecho a disfrutar la propiedad** y sus causahabientes. (Énfasis nuestro). *Íd.*

Los procesos de desahucio **se centran únicamente en recobrar la posesión del inmueble**, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. (Énfasis nuestro). *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971). Sin embargo, si la causa del desahucio es la falta de pago, el Tribunal de Primera Instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del procedimiento de desahucio. (32 LPRA sec. 2829). De existir un conflicto de título, éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario. *C.R.U.V. v. Román, supra*; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944); *González v. Colón*, 49 D.P.R. 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930).

Se entiende que existe un conflicto de título **sólo si un demandado en desahucio produce prueba que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión, y que tiene un título tan bueno o mejor, que el del demandante**. (Énfasis nuestro). *C.R.U.V. v. Román, supra*, a la pág. 322. Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966). Para que exista un conflicto de título, el

demandado debe oponer un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o que lo disfruta en concepto de precarista, esto es, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna. *C.R.U.V. v. Román, supra*, a la pág. 322.

E. Cosa Juzgada

El Art. 1204 del Código Civil (13 LPRA sec. 3343) dispone que la presunción de cosa juzgada surge efecto en un juicio posterior cuando entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que esta sea invocada, concurre “la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. Respecto a esta doctrina, nuestro más alto foro ha aclarado que la presunción abarca no sólo las cuestiones ya litigadas, sino también “aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción anterior”. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 151 (2008); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253 (2005).

La defensa de cosa juzgada “persigue poner fin a los litigios **luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales** y, de este modo, [garantiza] la **certidumbre y seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial** para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes”. (Énfasis nuestro). *World Wide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833-834 (1993). De esta manera, se protege tanto el interés del Estado de poner fin a los litigios, como el de los ciudadanos de no ser sometidos en múltiples ocasiones a un proceso judicial. *Méndez v. Fundación, supra*, pág. 267.

Compete aclarar que la doctrina de cosa juzgada “no es absoluta y debe siempre considerarse conjuntamente con el saludable principio de que debe dispensarse justicia en cada caso”. *Méndez v. Fundación, supra*, pág. 268; *Mun. De San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 770 (2003). Por ello, los tribunales deben abstenerse de aplicar la doctrina aludida cuando se desvirtúen los fines de la justicia, se

produzcan resultados absurdos o se planteen consideraciones de interés público. *Méndez v. Fundación, supra*; *Meléndez v. García*, 158 DPR 77, 92 (2002); *Pagán Hernández v. UPR*, 107 DPR 720, 736 (1978).

Resulta menester indicar que **no puede invocarse la doctrina de cosa juzgada cuando no existe una decisión final en los méritos que sirva de base para esta defensa**. (Énfasis nuestro). *Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E. L. A.*, 152 DPR 599, 607 (2000). Se requiere, por tanto, que exista una “sentencia válida, final y firme [que] adjudica los hechos y resuelve una controversia **en sus méritos**”. (Énfasis suplido). *Bonafont Solis v. American Eagle*, 143 DPR 374, 386 (1997). Esto, pues para hablar de “cosa juzgada” es necesario que se trate de un asunto que **ya haya sido resuelto** por un juez o tribunal competente mediante un fallo firme. (Énfasis nuestro). *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004).

En lo que respecta a los procedimientos de desahucio, por el carácter de este tipo de acciones, éstas no necesariamente constituyen cosa juzgada en un pleito posterior. Esto, pues **una sentencia no puede ser concluyente en relación a un asunto que, dada la naturaleza del caso, no podía ser adjudicado en el caso en que se emitió**. (Énfasis nuestro). *Cruz v. Bruno*, 76 DPR 966 (1954)⁵³. De ahí que “la sentencia de desahucio, por referirse a la posesión, no impide la promoción de un juicio ordinario para discutir el derecho de propiedad y, por tanto, no puede servir de fundamento a la excepción de cosa juzgada”. *Cesaní v. Carlo*, 86 DPR 407, 411 (1962).

F. El desistimiento y la desestimación

Bajo ciertas circunstancias, el desistimiento y la desestimación de los pleitos pudieran dar lugar a que en un pleito posterior se active la defensa de causa juzgada discutida con anterioridad. Al respecto, la Regla 39.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. IV) dispone que “[a] menos que el aviso de desistimiento o la estipulación exponga lo contrario, el desistimiento será sin perjuicio”. La excepción a lo antes expuesto surge de la propia Regla, que aclara que el desistimiento tendrá el efecto de una

⁵³ Citas omitidas.

adjudicación sobre los méritos si la parte demandante hubiera desistido anteriormente “de otro pleito basado en o que incluya la misma reclamación”. (32 LPRA Ap. IV R. 39.1). Esto, ya sea respecto a una acción presentada en el Tribunal General de Justicia, o en algún tribunal federal o de cualquier estado de Estados Unidos de América. Íd. Es decir, que **un segundo desistimiento**, sobre una misma acción, tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos, y en consecuencia dará lugar a que se active la doctrina de cosa juzgada. Esto es lo que se conoce como la doctrina de los **dos desistimientos**. (Énfasis nuestro). *Pramco CV6, LLC v. Delgado Cruz y otros*, 184 DPR 453 (2012).

De otro lado, si bien la doctrina de cosa juzgada exige que el fallo en el primer pleito haya sido en los méritos, existen circunstancias en las que, a pesar de que el tribunal no haya dilucidado la controversia en su fondo, el fallo constituye una adjudicación en los méritos. Tal es el caso de la desestimación o desistimiento con perjuicio. *Ford Motor v. ELA*, 174 DPR 735 (2008); *Parrilla v. Hernández*, 163 DPR 263 (2004); *Banco de la Vivienda de P.R. v. Carlo Ortiz*, 130 DPR 730 (1992); *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961).

G. La apreciación de la prueba

La tarea de adjudicar credibilidad y determinar la verdad de lo sucedido en un proceso judicial depende grandemente de la exposición de la prueba presentada ante el juzgador de hechos, lo cual incluye el comportamiento del testigo al declarar. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). Por ello, la norma general es que los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad hechas por un Tribunal de Primera Instancia, ni deben sustituir su criterio por el del juzgador. *Rentas Santiago v. Autogermana, Inc.*, 182 DPR 759, 771-772 (2011); *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448-449 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

Pese a lo antes señalado, el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Íd.*, págs. 771-772; *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982); *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). Así, **la deferencia debida al juez de instancia cede si éste incurrió en error manifiesto**, pasión, prejuicio o parcialidad. (Énfasis nuestro). *Rivera Méndez v. Action Services*, *supra* pág. 448-449.

La mera existencia de prueba conflictiva no constituye un error manifiesto. *López Vicil v. ITT Intermedia Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997). Sin embargo, se entenderá que el foro primario incurrió en error manifiesto cuando, de un examen detenido de la prueba, el foro revisor se convenza de que **“el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles”**. (Énfasis suplido). *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961).

V. Aplicación del Derecho a los hechos

La parte apelante nos pide que revoquemos la Sentencia dictada por el foro primario que desestimó con perjuicio su acción de desahucio y cobro de dinero, acogió la reconvenición sobre cobro indebido, y resolvió que la propiedad objeto de arrendamiento no pertenecía a la Sucesión demandante. Luego de revisar en detalle el complejo expediente del caso ante nuestra consideración, incluyendo los autos originales y la prueba documental que tuvo ante sí el Tribunal de Primera Instancia, concluimos que el foro apelado erró en su determinación. Por ello procede revocar la Sentencia apelada. Veamos por qué.

La Sucesión Nieves Mundo presentó una demanda de desahucio y cobro de dinero en contra de sus arrendatarios, Jessica, su esposo, y la sociedad legal de gananciales formada por ambos, y Venicia, madre de

Jessica. Por lo tanto, primero que todo compete enfatizar la naturaleza de la acción incoada y qué asuntos se pueden dilucidar en una acción de este tipo. Tal como dispone la Ley de desahucio del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, **el propósito exclusivo del desahucio es recuperar la posesión del inmueble.** *C.R.U.V. v. Román, supra*. En el caso de propiedades sujetas a arrendamiento, para que la acción de desahucio proceda es necesario que la parte demandante demuestre la falta de pago por la parte demandada. *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra; Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*; 31 LPRA sec. 4066. Surge de la prueba documental y testifical del expediente del presente caso, que la falta de pago quedó manifiestamente demostrada.

Como corolario a lo anterior surge que las partes estipularon como prueba documental los cheques pagados por concepto de renta; y, en este sentido, no existió controversia alguna en torno a que las partes acordaron el pago de \$250.00 mensuales en concepto de arrendamiento de la propiedad ocupada por Jessica y su esposo. Tampoco existió controversia respecto a que los inquilinos codemandados pagaron el referido canon mensual de forma continua desde enero de 2003 y dejaron de pagar en marzo de 2006. De hecho, la propia codemandada Jessica Nieves admitió en su testimonio que, en virtud del contrato de arrendamiento acordado, ella y su esposo Charlie Del Valle se mantuvieron pagando la renta durante varios años, y luego dejaron de pagar. Por su parte, la codemandada Venicia Meléndez declaró que fue ella quien indujo a su hija, Jessica Nieves, a que dejara de pagar la renta de la propiedad arrendada. Esto, porque presuntamente dicha propiedad le pertenecía, por estar ubicada en terrenos que ella y su exesposo Cruz Nieves habían adquirido por escritura de compraventa pactada con los fenecidos Lino Nieves y Maximina Mundo. Sin embargo, en abierta contradicción a su alegación de ser dueña de la propiedad arrendada, uno

de los cheques entregados por concepto de pago, el cual fue estipulado por las partes, fue firmado por la propia codemandada Venicia Meléndez.

Compete señalar que, durante su testimonio, la señora Meléndez indicó que emitió el referido cheque por petición de su hija, que fue recién en ese momento cuando se enteró que ésta estaba arrendando la propiedad a la Sucesión demandante y que, tan pronto advino en conocimiento de ello, la instó a que dejara de pagar. Ese testimonio, además de resultar inverosímil no encuentra apoyo en la prueba documental estipulada por las partes. El cheque en cuestión está fechado a mayo 21 de 2004, mientras que la codemandada Jessica Nieves dejó de pagar en marzo de 2006. Esto, sin lugar a dudas, debió despertar suspicacia en el juzgador, por cuanto no es reconciliable el testimonio de la señora Meléndez de desconocer que su hija estaba pagando renta por la propiedad por varios años y que advino en conocimiento de ello cuando le hizo un pago de la renta en el 2004. Tampoco es reconciliable su testimonio en cuanto a que cuando ella efectuó el pago fue que se enteró del arrendamiento y enseguida le dijo a su hija que no siguiera pagando, pues por el contrario, surge claramente de la prueba que pasaron dos años entre la emisión del cheque y la falta de pago. Tal como lo expresara el exjuez asociado Raúl Serrano Geyls, “[l]os jueces no debemos, después de todo, ser tan inocentes como para creer declaraciones que nadie más creería”. *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 582 (1961).

En el apartado anterior destacamos que el Código Civil, *supra*, dispone que los contratos son ley entre las partes, y éstos obligan cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado. Del contrato de arrendamiento que los inquilinos codemandados suscribieron con Aida y Bernarda Nieves Mundo surgía la obligación de pagar por la ocupación de la propiedad. A la luz de la prueba documental y testifical antes reseñada, fue evidente que el acuerdo entre las partes se cumplió por un tiempo, pero se dejó de cumplir en marzo de 2006. Quienes dieron en

arrendamiento la propiedad tenían todo el derecho de tomar acción legal para recobrar la posesión del inmueble ante la falta de pago.

Acreditado que existía un arrendamiento, era necesario determinar si aquellos que lo acordaron tenían la autoridad para así hacerlo. No hay duda de que el acto de arrendar un bien de una comunidad hereditaria es un acto de administración que puede ser válidamente otorgado sin la comparecencia o el acuerdo unánime de los miembros de la sucesión. Por ello, no era necesario que Aida y Bernarda Nieves Mundo tuvieran un poder especial para ceder en arrendamiento un bien perteneciente a la comunidad hereditaria de la que eran parte. *Kogan v. Registrador, supra*; *Gual v. Pérez, supra*. Es más, según surge de la prueba documental del caso ante nuestra consideración, los cinco miembros de la Sucesión Nieves Mundo autorizaron a Aida y Bernarda a realizar gestiones relacionadas a la comunidad hereditaria⁵⁴. Ello, aunque no era necesario para validar el arrendamiento como tal, abona al hecho de que eran estas dos hermanas las encargadas del manejo de los bienes de la herencia, y descarta cualquier cuestionamiento sobre si las comparecientes al contrato tenían la potestad para arrendar la propiedad.

Por lo antes expuesto, el arrendamiento realizado por las hermanas Aida y Bernarda Nieves Mundo constituyó un acto válido de administración a nombre de la comunidad hereditaria. De hecho, quedó establecido por la prueba que con anterioridad al arrendamiento de Jessica y su esposo, Aida y Bernarda habían arrendado la propiedad en controversia a otras personas. No se desprende de los autos del caso que los arrendamientos otorgados con anterioridad hubiesen sido cuestionados por la codemandada Venicia Meléndez, pese a esta sostener ser presunta dueña de la propiedad. La falta de cuestionamiento por parte de la señora Meléndez de estos arrendamientos anteriores de la propiedad por parte de la Sucesión Nieves Mundo minó totalmente su credibilidad en cuanto a su alegada titularidad de la propiedad. Por

⁵⁴ Véase documento mediante el cual se autoriza a las hermanas Aida y Bernarda Nieves Mundo a realizar actos a nombre de la Sucesión. Exhibit 3 de la parte demandante.

cuanto, si la Sucesión no era dueña de la propiedad, ¿cómo pudo entonces arrendar el inmueble y además no entregar el producto de los alquileres a Venicia?

Yendo más allá de las cuestiones formales del acuerdo contractual, las partes codemandadas se obligaron por sus propios actos⁵⁵. Tanto Jessica Nieves como Venicia Meléndez reconocieron la existencia de un acuerdo en virtud del cual se estipuló el pago de \$250.00 mensuales por concepto de arrendamiento de la propiedad en la que residía (y aún reside) la primera. La Sucesión arrendó la propiedad que entendía le pertenecía a cambio de un canon mensual determinado y ellas, al pagar, validaron el acuerdo. Es decir, que con sus propios actos reconocieron la existencia de un arrendamiento válido, el cual se respetó por más de tres años.

De otro lado, el presunto dolo imputado no logró establecerse con la prueba que desfiló ante el foro apelado. Toda la prueba documental estipulada por las partes apunta a que, al momento de convenirse el contrato, en el 2003, y aun cuando se presentó la acción de desahucio en el 2009, la propiedad arrendada en efecto pertenecía a la Sucesión Nieves Mundo. De hecho, al momento de presentarse la Demanda no existía conflicto real sobre la titularidad del inmueble. Veamos.

Salvo la mera alegación de la Sra. Venicia Meléndez a los efectos de que la propiedad le pertenecía, no existía título alguno que así lo evidenciara. No debe perderse de perspectiva que el conflicto de título no se presume, sino que **el demandado en desahucio está obligado a demostrar que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante.** *C.R.U.V. v. Román, supra*. Una mera alegación de título por parte de la señora Meléndez, desprovista de prueba, resultaba **insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria.** *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades, supra*.

⁵⁵ La doctrina de los actos propios existe para impedir que una parte contradiga una actuación u omisión anterior, o que intente evadir los efectos jurídicos de dichas actuaciones u omisiones. El efecto de esta doctrina se produce de un modo objetivo, en el cual para nada cuenta la verdadera voluntad del autor de los actos, pues lo que se busca proteger es la confianza que esos actos suscitaron en un tercero que actuó de buena fe. *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 876 (1976).

La Sra. Venicia Meléndez testificó que la propiedad arrendada era parte de una parcela de siete cuerdas que ella y su exesposo Cruz Nieves adquirieron por compraventa a los fenecidos Lino Nieves y Maximina Mundo; y, que por ser un bien ganancial, éste le pertenecía. Por su parte, Domingo Araujo Cuevas, perito agrimensor que testificó por los codemandados, ratificó esa postura y aseguró que, de la mensura realizada por él en el 2014 surgía que la propiedad era parte de la parcela perteneciente a Venicia Meléndez y Cruz Nieves. Esta mensura coincidía en parte con la realizada por el fenecido perito Arcaya Cruzado un año antes, en el 2013. Sin embargo, las mensuras realizadas por los peritos de los codemandantes **no contemplaron el remanente de 1.80 cuerdas que surgía de la prueba documental estipulada por las partes**, y que incluyó la Escritura núm. 172 de 28 de julio de 1973, para segregación y compraventa, de Lino Nieves y Maximina Mundo a Cruz Nieves y Venicia Meléndez, en la cual se habla de que la propiedad **colinda al Este con un remanente de 1.80 cuerdas**; el plano de 26 de abril de 1973, preparado por el agrimensor Jesús M. Suárez, y la Certificación de plano de Edwin Figueroa Borges-Registro de la Propiedad, con Resolución de O.M.P.U., los cuales **también hacen referencia al remanente en cuestión**. Dicha prueba documental **estipulada**, además de los exhibits de la parte demandante sobre el particular sugiere que, hasta el 2013, que fue cuando se realizó la primera mensura que reflejaba algún tipo de conflicto de título, la Sucesión tenía al menos la creencia de ser dueña de la propiedad.

Si a lo antes dicho le añadimos que se estipuló el cheque núm. 0332 de 21 de mayo de 2004 por \$250.00, librado por Venicia Meléndez, y el cheque núm. 656 de 18 de mayo de 2005, por \$250.00, librado por Jessica Nieves, ambos por concepto de renta de la casa, surge con claridad un acuerdo entre las partes. No hay base en la prueba para sostener la conclusión del juzgador de los hechos al efecto de que la Sucesión Nieves Mundo sabía que la propiedad no le pertenecía y que

actuó con dolo, por lo que el contrato era nulo. De hecho, tal como mencionamos con anterioridad, la referida Sucesión ya había arrendado la misma casa en dos ocasiones previas sin que se cuestionara la validez de este acto.

A base de lo antes indicado, no se le podía imputar a la Sucesión Nieves Mundo dolo en la contratación. De hecho, no encontramos tampoco base en la prueba suficiente para concluir que, al momento de presentar la acción de desahucio y cobro de dinero, la propiedad no perteneciera a los codemandantes, y mucho menos que éstos la hubiesen puesto en arrendamiento conscientes de que pertenecía a un tercero.

Sobre lo antes indicado, es menester destacar que la Sentencia del caso FPE99-0414 bajo ningún concepto puede ser fundamento para concluir que la Sucesión Nieves Mundo sabía que la propiedad no le pertenecía y que, en consecuencia, el contrato de arrendamiento era nulo por dolo. De por sí, **una sentencia no puede ser concluyente en relación a una cuestión que, dada la naturaleza del caso, no podía ser adjudicada en el caso en que se emitió.** *Cruz v. Bruno, supra.* En el presente caso, la Sentencia aludida por los codemandantes, la cual sirvió de fundamento para que el foro apelado concluyera que el contrato de arrendamiento era nulo por dolo, no es sino la **desestimación** de una demanda de desahucio por la vía sumaria. Aunque en aquel caso se hicieron ciertas expresiones en cuanto a un conflicto sobre el título de la propiedad, no se dirimió titularidad.

Usar la desestimación del caso FPE99-0414 como un hecho juzgado para concluir que la casa no pertenecía a la Sucesión Nieves Mundo, sino a Cruz Nieves y Venicia Meléndez, constituye un error de Derecho, sobre todo cuando los codemandados en el presente caso ni siquiera fueron parte en aquella acción en la que, como ya mencionamos, no se dirimió titularidad. Es más, a la luz de las particularidades del caso ante nuestra consideración, con dos comunidades hereditarias y una sociedad legal de gananciales pendientes de división, no competía al foro apelado

determinar a quién le pertenecía la propiedad arrendada. Tal como lo planteó la parte apelante, dicha controversia es materia de un pleito independiente.

Sobre lo antes indicado, corresponde hacer referencia a que, posterior al caso FPE99-0414, la Sucesión Nieves Mundo presentó una acción de desahucio en contra de Jessica Nieves y su esposo Charlie del Valle, y luego desistió del pleito. Sin embargo, salvo que se indique lo contrario, un primer desistimiento es sin perjuicio. Por lo tanto, no constituye cosa juzgada. *Pramco CV6, LLC v. Delgado Cruz y otros*, supra; 32 LPRA Ap. III R. 39.1.

En el presente caso, **el foro apelado debió centrarse en la naturaleza de la acción presentada: el desahucio y el cobro de dinero.** Jessica Meléndez y su esposo Charlie Del Valle ocupaban la propiedad en cuestión en calidad de arrendatarios. Las comparecientes Aida y Bernarda Nieves Mundo tenían potestad para arrendar el bien a nombre de la comunidad hereditaria de la que formaban parte. Aun si la propiedad no hubiese pertenecido a la Sucesión Nieves Mundo, los propios actos de las codemandadas Jessica Nieves y Venicia Meléndez ratificaron lo convenido por las partes en cuanto al arrendamiento. De hecho, la señora Meléndez, pese a alegar ser dueña de la propiedad, expidió un cheque por concepto de renta, validando con ello el acuerdo.

Por lo antes señalado, el pago establecido como canon de arrendamiento era exigible. Sobre el particular, nunca existió controversia en cuanto a que el canon mensual fijado a pagar era de \$250.00, y que se dejó de pagar en marzo de 2006. Es decir, que procedía el desahucio de la propiedad por falta de pago. En consecuencia, el foro apelado erró al desestimar la demanda de desahucio.

Como la petición de desahucio se fundamentó en falta de pago, el foro primario podía acumular en el pleito la reclamación de cobro de los cánones de arrendamiento vencidos y no pagados, y adjudicarla dentro

del procedimiento de desahucio⁵⁶, lo cual fue solicitado. Establecido el hecho incontrovertido que se dejó de pagar en marzo de 2006, procedía la acción en cobro de dinero por los meses adeudados hasta que los inquilinos codemandados desalojen la propiedad. Por lo antes indicado, el foro apelado se equivocó en no otorgar ese remedio. Procede la acción en cobro de dinero por los cánones de arrendamiento vencidos y no pagados.

No obstante lo anterior, del expediente ante nuestra consideración se evidencia que en el 2013 surgió un conflicto de título entre las partes que debe ser objeto de un pleito independiente. Esto, sobre todo por existir aún controversias de hecho reales que la prueba desfilada y admitida no alcanzó aclarar⁵⁷. Además, existen dos comunidades hereditarias y una sociedad legal de gananciales pendientes de división.

Por lo antes indicado, corresponde que los inquilinos codemandados Jessica Nieves y su esposo, paguen a la Sucesión Nieves Mundo los cánones de arrendamiento vencidos desde marzo de 2006 hasta diciembre de 2012. Por surgir un conflicto de título a partir del 2013, los cánones adeudados desde enero del 2013 hasta la fecha en que se desaloje a los inquilinos codemandados deberán consignarse en el Tribunal **hasta que el conflicto de título sea resuelto**.

Compete aclarar que nuestras expresiones no deben interpretarse al efecto de dirimir titularidad sobre la propiedad en controversia. Simplemente reconocemos la existencia de un contrato de arrendamiento válido que obligaba a los arrendatarios Jessica Nieves y Charlie Del Valle con la Sucesión Nieves Mundo. El incumplimiento de éstos del contrato

⁵⁶ Véase 32 LPRA sec. 2829.

⁵⁷ Surge de las certificaciones registrales estipuladas por las partes, que en 1975, de la propiedad perteneciente a Lino Nieves y Maximina Mundo, se segregaron cuatro parcelas de siete cuerdas cada una, y se denegó la segregación de la parcela perteneciente a Cruz Nieves y Venicia Meléndez (véase exhibit 1). La denegatoria obedeció a que la referida parcela fue la última que se presentó para inscripción; y, de segregarse ésta, quedaría un remanente de 3 cuerdas, lo que para esa época requería de la autorización de la Junta de Planificación para su inscripción (véase exhibit 5). Para el 2007, en el Registro se hallaban pendientes de calificación y despacho tres documentos: 1) La escritura de segregación y compraventa de la finca que adquirieron por compraventa Cruz Nieves y Venicia Meléndez, 2) la declaratoria de herederos de la Sucesión Nieves Mundo; y 3) la escritura de segregación e inscripción del remanente (véase exhibit 1). Para el 2014, se certificó que la finca #35938, perteneciente a Cruz Nieves y Venicia Meléndez, constaba inscrita en el Registro de la Propiedad de Carolina. Según descrita en la inscripción, la propiedad colinda al Este con la parcela #5 segregada de la finca principal, y el remanente de la finca principal de la cual se segrega ésta (véase exhibit #2). El dato de las colindancias que figura en el Registro es contrario al testimonio pericial que, en su mensura, omite por completo la existencia de un remanente.

de arrendamiento es lo que justifica el desahucio y les obliga al pago de lo adeudado.

Por lo antes señalado, los derechos propietarios sobre el inmueble arrendado es una controversia de hecho que subsiste y sobre el cual nos corresponde expresarnos. Una parte alega que el inmueble arrendado es parte de un remanente de 1.80 cuerdas que pertenece a la Sucesión Nieves Mundo, mientras que otra parte alega que ésta pertenece a una parcela de siete cuerdas propiedad de la sociedad de gananciales de Cruz Nieves y Venicia Meléndez. Tal controversia es materia de un pleito independiente que, dadas las particularidades de este caso, debe celebrarse una vez se realice la división de la sociedad legal de gananciales y las dos comunidades hereditarias envueltas entre las partes, y luego de efectuarse los pagos sobre contribuciones que correspondan.

En su día, cuando las partes deseen realizar las divisiones requeridas, deberán llevar a cabo las acciones pertinentes y necesarias para tales fines. Mientras ello no ocurra, no corresponde al foro primario ni a este foro conceder remedio adicional alguno al solicitado en la acción de desahucio y cobro de dinero.

Lo antes dicho no implica que, una vez se compruebe la titularidad de la propiedad, Jessica Meléndez pudiera tener algún crédito sobre los cánones de arrendamiento pagados conforme a su participación en la herencia de su padre, independientemente de que se determine que la propiedad pertenece a la Sucesión Nieves Mundo, o a la sociedad legal de gananciales de Cruz Mundo y Venicia Meléndez.

Por lo ya señalado, concluimos que se equivocó el foro primario en desestimar la demanda y declarar Ha Lugar la reconvenición, extendiéndose en sus facultades al conceder remedios que no procedían a la luz de las particularidades del caso. El juzgador de hechos debió ceñirse a determinar si existía un arrendamiento válido y si éste se había incumplido. Ello bastaba para determinar si procedía o no el desahucio y

el cobro de dinero alegado en la demanda; o, en su defecto, la retribución por cobro indebido solicitada en la reconvención. Cualquier determinación en exceso de lo solicitado no tiene eficacia alguna.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos expuestos, se revoca la Sentencia apelada. En su lugar se declara Ha Lugar la Demanda de desahucio y cobro de dinero y No Ha Lugar la Reconvención.

Una vez esta Sentencia advenga final y firme, los inquilinos codemandados deberán desalojar la propiedad y pagar los montos por concepto de arrendamiento adeudados⁵⁸. A la Sucesión Nieves Mundo deberán pagarle los cánones de \$250.00 mensuales vencidos desde marzo de 2006 hasta diciembre de 2012; esto es, un total de \$20,500. Desde enero de 2013 y hasta la fecha en que los inquilinos codemandados sean desalojados, los cánones a razón de \$250.00 por mes deberán ser consignados en el Tribunal. El dinero que se consigne en el Tribunal podrá reclamarse una vez se insten las acciones pertinentes y se adjudiquen los derechos de propiedad de las partes envueltas.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁵⁸ El Tribunal de Primera Instancia deberá aguardar a que se expida el mandato de esta Resolución para actuar de conformidad con los pronunciamientos aquí dispuestos. Véase, *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135, 154-155 (2008).