

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL X

RUTH E. LUNA FIGUEROA

APELADA

v.

AWILDA LUNA NÚÑEZ;
WILFREDO RODRÍGUEZ;
HUMBERTO FLORES LUNA;
MILAGROS LUNA NÚÑEZ;
GILBERTO LUNA NÚÑEZ;
LINETTE SANTOS COTTO;
KARINA LEE RODRÍGUEZ
LUNA

APELANTES

KLAN201501350

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

Caso Núm.:
E PE2013-0156
(705)

Sobre:
Procedimientos
Especiales;
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2016.

El 31 de agosto de 2015, las señoras Awilda y Milagros Luna Núñez, Karina Lee Rodríguez Núñez y el señor Humberto Flores Luna (los Apelantes), comparecieron ante nos mediante *Recurso de Apelación*. En su recurso, los Apelantes nos solicitan que se *revoque* la *Sentencia* dictada el 14 de febrero de 2014, y enmendada el 17 de agosto de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Mediante dicha *Sentencia*, el foro primario declaró *Con Lugar* una *Demanda de desahucio* por la vía sumaria presentada por la señora Ruth Eneida Luna Figueroa (señora Luna Figueroa o Apelada) en contra de los Apelantes.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *revoca* la *Sentencia* apelada emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Veamos los hechos procesales pertinentes.

-I-

El 9 de agosto de 2013, la señora Luna Figueroa, presentó una *Demanda* sobre Desahucio por la vía sumaria, en contra de Awilda Luna Núñez, Wilfredo Rodríguez, Humberto Flores Luna, Milagros Luna Núñez, Gilberto Luna Núñez, Linette Santos Cotto y Karina Lee Rodríguez Luna (los Apelante). En dicha *Demanda*, la señora Luna Figueroa expuso ser la titular y dueña registral de un predio de terreno de tres (3) cuerdas con veinticinco (25) céntimos de otra en el barrio Ceiba de Cidra, Puerto Rico. Además, alegó que los Apelantes se encontraban en posesión del referido inmueble precariamente, sin título, sin contrato, y sin pagar canon o merced alguna. Añadió, que los Apelantes se negaban a desalojar el inmueble, a pesar de que la señora Luna Figueroa se lo había requerido en varias ocasiones. Por esta razón, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara el desahucio de los Apelantes.

Por su parte, el 11 de octubre de 2013, los Apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda*. En dicha *Contestación*, los Apelantes admitieron que poseían parte del inmueble en controversia y que además, se negaban a desalojarla. Por otro lado, las señoras Awilda y Milagros Luna Núñez alegaron como defensas afirmativas que les asistía el derecho a continuar poseyendo la parte que ocupan de la finca, debido a que les pertenece a ellas y a los restantes herederos de Don Pedro Luna Ríos. Añadieron que Don Félix Luna Ríos, causante de la Apelada y hermano de Don Pedro Luna Ríos, le regaló a este último la parte que ocupan de la finca en controversia. Sostuvieron que, en unión a los herederos de Don Pedro, las señoras Awilda y Milagros Luna Núñez son dueñas de las estructuras en que residen. Puntualizaron los Apelantes que los restantes herederos de Don Pedro eran partes indispensables del desahucio, por lo que el pleito no podría continuar sin la presencia de éstos.

Por otro lado, el señor Humberto Flores Luna planteó que le asistía el derecho a continuar en posesión de la parte que ocupaba de la finca debido a que le pertenecía a él y a los restantes herederos de Doña Elena Luna. Según Humberto Flores, Don Félix Luna Ríos también le regaló a Doña Elena Luna la parte que el señor Humberto Flores Luna ocupaba. Además, indicó ser el dueño de la estructura en la que reside y que los restantes herederos de Doña Elena eran partes indispensables del pleito de desahucio.

Los Apelantes sostuvieron que la Apelada no era titular de las porciones que Awilda y Milagros Luna Núñez y Humberto Flores Luna poseen de la finca en controversia y que por tal razón, no tenía legitimación para continuar la tramitación del desahucio. Señalaron que la Apelada no tenía una causa de acción a su favor debido a que los Apelantes adquirieron mediante prescripción adquisitiva la parte que ocupan de la finca de mayor cabida. Finalmente, alegaron que a los comparecientes y a los restantes herederos de Don Pedro Luna Ríos y de Doña Elena, por ser edificantes de buena fe, les asistía el derecho a reclamar suya, por accesión, aquella parte de la finca que han estado poseyendo.

Así las cosas, el 6 de noviembre de 2013, la Apelada presentó una *Moción para que se dicte Sentencia por las Alegaciones* al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 10.3. En síntesis, la Apelada expuso que según los hechos alegados en la *Demanda* y admitidos en la *Contestación*, procedía que se dictara sentencia por las alegaciones.

Por otra parte, el 11 de febrero de 2014, los Apelantes presentaron un *Memorando* mediante el cual sostuvieron que no había controversia en cuanto a que éstos y sus antecesores en derecho poseyeron por más de cincuenta (50) años, ininterrumpidamente y en condición de dueños, las dos (2)

porciones localizadas dentro de la finca de mayor cabida en cuestión. A su vez, coligieron que tampoco existe controversia en cuanto a que los antecesores en derecho de éstos no entraron a la fuerza a ocupar esas dos porciones de terreno, sino que fueron autorizados a vivir allí por el progenitor de la Apelada y que posteriormente, él mismo se las regaló. Así expusieron, que no procedía que la Apelada reclamara la posesión ni el título de los dos predios mediante el procedimiento sumario de desahucio debido a que existía controversia en cuanto a la titularidad de los dos (2) predios. Dado lo anterior, solicitaron al foro primario que el pleito de epígrafe se convirtiera en un proceso ordinario.

El 30 de enero de 2014, la parte Apelada presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden; en Oposición a que se cambie el caso a procedimiento ordinario; y para que se de por sometido la Moción en Solicitud de Sentencia por las alegaciones* (en adelante, *Moción en Cumplimiento*). Mediante dicha *Moción en Cumplimiento*, la parte Apelada presentó el desistimiento voluntario y sin perjuicio, en cuanto al codemandado Gilberto Luna Núñez. Además, se opuso a que el proceso se convirtiera en uno ordinario y solicitó que se resolviera la *Moción en Solicitud de Sentencia por las Alegaciones*.

Así las cosas, el 11 de febrero de 2014, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró *Con Lugar* el escrito de *Moción en Cumplimiento* y en consecuencia, aprobó el desistimiento voluntario y sin perjuicio, en cuanto al codemandado, Gilberto Luna Núñez. Finalmente, decidió que el proceso continuaría por la vía sumaria. Por tal razón, el 3 de marzo de 2014, los Apelantes presentaron una *Solicitud de Reconsideración* en la que reiteraron que el proceso debía convertirse en uno ordinario.

Tras la oportuna oposición de la parte Apelada, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* el 14 de febrero de 2014, y notificada el 11 de marzo de 2014¹. Mediante dicho dictamen el foro primario dispuso que no existía un conflicto de título, por lo cual procedía el desahucio solicitado. Así pues, el foro de origen declaró *Ha Lugar* la causa de desahucio presentada por la parte Apelada. Además, el 13 de marzo el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* mediante la cual declaró *Sin Lugar* la *Solicitud de Reconsideración* presentada por los Apelantes el 3 de marzo de 2014.

El 3 de junio de 2014, los Apelantes presentaron una *Solicitud de Reconsideración a Resolución Interlocutoria dictada el 14 de febrero*. Tras la oposición de la parte Apelada, el 17 de agosto de 2015, el foro de origen dictó una *Resolución* mediante la cual declaró *Sin Lugar* dicha *Solicitud de Reconsideración*. La misma fue notificada el 24 de agosto de 2015.

Inconforme con dicha determinación, los Apelantes acudieron ante nos mediante el recurso apelativo KLAN201400386, a través del cual solicitaron que se revocara la *Sentencia* emitida por el foro de origen debido a que no procedía dictar *Sentencia por las alegaciones* a favor de la parte Apelada. Mediante *Sentencia* emitida el 8 de mayo de 2014, un panel hermano de este Tribunal resolvió que el dictamen apelado era una *Resolución* y no una *Sentencia*, debido a que en la misma no se le había dado finalidad a dos *Sentencias Parciales* que habían sido dictadas previamente por el foro primario en relación al caso de epígrafe. En su consecuencia, dicho recurso fue desestimado por haber sido presentado prematuramente.

¹ Esta sentencia fue enmendada el 17 de agosto de 2015, y notificada el 24 de agosto de 2015, en cumplimiento con lo dictaminado por este tribunal en el caso KLAN201400386.

El 17 de agosto de 2015, fueron enmendadas las referidas sentencias parciales, como también la Sentencia del 14 de febrero de 2014, para incluir el lenguaje de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 42.3. A tales efectos, dicho dictamen fue notificado el 24 de agosto de 2015. Consecuentemente, el 31 de agosto de 2015, comparecieron ante nos las señoras Awilda y Milagros Luna Núñez y Karina Lee Rodríguez Luna y el señor Humberto Flores Luna mediante *Recurso de Apelación*. En el mismo, nos expusieron que el foro primario incurrió en el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable TPI al dictar Sentencia por las alegaciones a favor de la Demandante-Apelante.

Por su parte, la parte Apelada presentó su *Alegato de la Parte Apelada*, el 21 de septiembre de 2015. Así, con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver las controversias que se nos plantean.

-II-

A

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo objetivo principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750; *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Tienen derecho a promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes. Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA sec. 2821.

Por otro lado, el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, sec. 2822, que dispone que el desahucio procederá:

[...] contra (a) 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.

No obstante, por ser el desahucio una acción posesoria de carácter sumario, los conflictos de título² no pueden dilucidarse en el juicio. *C.R.U.V. v. Román*, supra. “[S]i un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio.” *C.R.U.V. v. Román*, supra, pág. 322.

Por ello, de existir una posibilidad de título a favor de la parte demandada, el mismo debe ser dilucidado en un juicio declarativo ordinario. *Íd.* Queda pues al sano discernimiento judicial, luego de considerar los méritos y hechos específicos aducidos, la conversión del desahucio sumario en uno ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortíz*, 130 DPR 226, 241 (1992). Sin embargo, la conversión del procedimiento no puede ocasionar dilaciones innecesarias, por lo que el demandado deberá establecer prima facie los méritos de su defensa. *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268, 278 (1979).

B

Por otra parte, la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R.10.3 dispone que:

Después que se hayan presentado todas las alegaciones, cualquier parte podrá solicitar al tribunal que dicte sentencia parcial o total por las alegaciones, sujeto a las disposiciones de la Regla 42.3. Si en una moción en la que se solicite sentencia por las alegaciones se exponen materias no contenidas en dichas alegaciones y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá considerarse como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta hasta su resolución final a todos los trámites ulteriores dispuestos en la Regla 36, y todas las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar todo asunto

² Entiéndase por *título*, documento en que consta el derecho a ser dueño de una cosa o bien común. Demostración auténtica del derecho con que se poseen bienes. I. Rivera García, *Diccionario de Términos Jurídico*, 2da ed., pág. 293.

pertinente a dicha moción conforme a lo provisto en la citada regla.

Cónsono con las disposiciones de esta Regla, el Tribunal Supremo expresó que “[p]rocede dictar sentencia por las alegaciones cuando de las mismas surge **que no existe controversia sustancial de hechos, haciendo innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba.** *Montañez v. Hospital Metropolitano* 157 DPR 96, 102 (2002). (Énfasis nuestro).

-III-

En el caso ante nuestra consideración, sostienen los Apelantes que erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia por las alegaciones a favor de la Apelada. En su *Contestación a la Demanda*, los Apelantes sostuvieron que poseían parte del inmueble en controversia y que además, se negaban a desalojarla. Por otra parte, levantaron como defensas afirmativas que les asiste el derecho a continuar poseyendo la parte que ocupan de la finca debido a que les pertenece, pues la adquirieron por prescripción adquisitiva. Además, arguyeron que por ser edificantes de buena fe, les asistía el derecho a reclamar como suyo, por accesión, aquella parte de la finca que poseían.

Como expusiéramos anteriormente, el desahucio es un procedimiento especial de carácter sumario. Por tal razón, cuando exista una posibilidad de título a favor de la parte contra la cual se solicita el desahucio, dicho conflicto de titularidad no podrá dilucidarse en un pleito de esta naturaleza. Por el contrario, dicho conflicto de titularidad deberá ventilarse en un juicio ordinario.

En el presente caso, no hay duda de que la Apelada, como titular registral de la finca, tiene cierto derecho a promover el pleito de desahucio. Tampoco existe controversia con relación a que los Apelantes aceptaron que ocupan dos (2) porciones de terreno

dentro del terreno de mayor cabida, cuya titularidad registral pertenece a la Apelada y que éstos se niegan a desalojarlos. Sin embargo, al presentar sus defensas afirmativas, los Apelantes arguyeron que podían demostrar que tienen derecho a ocupar los predios de terreno en cuestión.

Así, los Apelantes insisten en que su título es tan bueno o mejor que el de la Apelada, en virtud de que adquirieron los predios de terreno por prescripción. Incluso, aludieron a que los predios de terreno ocupados por éstos, fueron un regalo que les hiciera el señor Félix Luna Ríos a Doña Elena Luna y a Don Pedro Luna. Por lo tanto, reclamaron que la titularidad de los terrenos les fue transmitida a título de herencia.

Ciertamente, opinamos que los Apelantes establecieron una controversia sobre la titularidad de los predios de terreno que ocupan. Dicho conflicto de título, al presente, hace improcedente la acción de desahucio en el caso de epígrafe. En consideración a lo anterior, era improcedente declarar con lugar el desahucio hasta tanto se dilucidara el asunto sobre la titularidad en un juicio ordinario. Por consiguiente, tampoco procedía dictar sentencia por las alegaciones, toda vez que el conflicto de titularidad constituye una controversia sustancial que así lo impide. Por lo tanto, el erró el foro primario al dictar la Sentencia apelada.

-IV-

Por los fundamentos anteriormente expresados, se *revoca* la *Sentencia* apelada. Consecuentemente, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí resuelto.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones