

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

Jessica Rivera  
Olivencia; René Rivera  
Quiles

Apelantes

vs.

Daniel Rivera Toledo;  
Mayra Cabán Salas

Apelados

KLAN201501955

**APELACIÓN**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Sebastián

Sobre: Desahucio

Civil Núm.:  
A FCI201500844

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

Rivera Colón, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de febrero de 2016.

Comparece la señora Jessica Rivera Olivencia (Sra. Rivera Olivencia) junto al señor René Rivera Quiles (Sr. Rivera Quiles) mediante el presente recurso de apelación y solicitan que se revise una Sentencia emitida el 2 de diciembre de 2015 y notificada el 8 de igual mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Sebastián (TPI). En su determinación el Foro apelado resolvió que los apelantes debían pagarle a la parte apelada el interés por sentencia para poder solicitar el desalojo de su propiedad y declaró No Ha Lugar el desahucio.

Examinada la presente comparecencia de la parte apelante, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable, procedemos a resolver.

**-I-**

Surge del expediente que el 10 de abril de 2006 la Sra. Rivera Olivencia presentó una demanda de desahucio en contra del señor Daniel Rivera Toledo, Mayra Cabán Salas y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (caso Civil Núm. A2CI200600327). Tras celebrarse la vista en su fondo, el 28 de noviembre de 2007 el TPI dictó Sentencia en la cual dispuso en lo pertinente lo siguiente:

*. . . . .*

*A la luz de lo anterior, el Tribunal deja sin efecto el “contrato de opción”. Mayra y Daniel deben recibir la cantidad de \$30,000.00 por labores realizadas, mejoras efectuadas y gestiones de construcción. A este total se le deben descontar la cantidad de \$7,950.00 en cánones de renta adeudados y no pagados para un total neto de \$22,050.00. El Tribunal condena a Jessica Rivera y a su padre René Rivera al pago de la referida cantidad.*

*Jessica Rivera Olivencia y/o René Rivera deben efectuar dicho pago y de no realizarlo; los demandados permanecerán en la propiedad en concepto de arrendamiento a un canon de \$250.00 mensuales hasta agotar los \$22,050.00 más \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado; costas y gastos. No ha lugar el desahucio.*

*. . . . .*

(Véase: Ap. B, pág. 13).

Posteriormente, la Sra. Rivera Olivencia acudió al Tribunal de Apelaciones el cual confirmó la Sentencia del Tribunal de Instancia. Al presente dicha Sentencia es final y firme. Según surge de los autos, la parte apelante no pagó la cantidad ordenada por el Tribunal sino que permitió que la parte apelada viviera la propiedad en calidad de arrendatarios hasta amortizar la Sentencia. Así, desde el 28 de noviembre de 2007 hasta principios de agosto de 2015 los apelados ocuparon la propiedad a base de un canon de renta mensual de \$250.00.

El 14 de julio de 2015 la parte apelante por conducto de su representación legal envió una carta por correo certificado con

acuse de recibo a la parte apelada a los fines de informarle que el total de la Sentencia en el caso A2CI200600327 vencía en agosto de 2015 y que para el 3 de agosto de 2015, debían desalojar la propiedad. Se le indicó además que de continuar ocupando la propiedad a partir de esa fecha, acumularía cánones de arrendamiento a base de \$500.00 mensuales. Por último, se les advirtió que de no desocupar la propiedad en la fecha indicada, acudirían al tribunal con una solicitud de desahucio. (Véase: Ap. C, págs. 14-15).

Así las cosas, el 2 de septiembre de 2015 la parte apelante presentó ante el TPI una demanda de desahucio. (Véase: Ap. D, págs. 16-17). Luego de varios trámites procesales, el 13 noviembre de 2015 la parte apelada presentó su contestación a la demanda. Entre las defensas afirmativas invocadas, se incluyó que “[l]a Sentencia dispuesta en el Caso número A2CI200600327 de fecha 28 de noviembre de 2007 no ha sido amortizada en su totalidad.” (Véase: Ap. H, págs. 24-25). Ese día se llevó a cabo la vista a la que comparecieron ambas partes. La parte apelada argumentó que la Sentencia en el caso Civil Núm. A2CI200600327 devengaba intereses legales y que los mismos no habían sido pagados. Por su parte, los apelantes sostuvieron que por los apelados permanecer en la residencia como arrendatarios hasta agotar la sentencia de \$23,050.00, renunciaron a los intereses que de otro modo hubieran reclamado si hubiesen optado por cobrar la misma y desalojar la propiedad. Así, el Foro apelado le tocó resolver si procedía o no la imposición de intereses en el caso anterior el cual es uno final y firme. Escuchados los argumentos de ambas partes, el 2 de diciembre de 2015 y notificada el 8 de igual mes y año, el Foro de Instancia dictó Sentencia en la cual dispuso en lo concerniente lo siguiente:

. . . . .  
*En este caso, ciertamente, la sentencia es atípica; sin embargo, la omisión de incluir el interés por sentencia no debe afectar el derecho de los demandados, ya que este interés es un mandato de ley.*

*Por otro lado, entendemos que fueron los demandantes quienes decidieron no pagar, optando por lo que podría considerarse un plan de pago a razón de \$250.00 mensuales sin desembolso, permitiendo que los demandados vivieran la propiedad. Dado que a los planes de pago también les aplica el interés, es razonable pensar, y así lo resuelve este Tribunal, que los demandantes deberán pagar a los demandados el interés por sentencia para poder solicitar el desalojo de la propiedad.*

*Se conceden 10 días a los demandados para someter el cómputo de intereses por sentencia adeudado. La demandante deberá pagar la cantidad adeudada para solicitar el desalojo. Se declara No Ha Lugar acción de desahucio.*

. . . . .  
(Véase: Ap. A, pág. 5).

No conteste con lo resuelto por el TPI, el 14 de diciembre de 2015 la parte apelante instó el presente recurso de apelación y esbozó los siguientes señalamientos de error:

- A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir dilaciones innecesarias al procedimiento sumario de desahucio.*
- B. Erró el TPI al dictar sentencia declarando no ha lugar al desahucio.*
- C. Erró el TPI al determinar al concluir que procede el pago de intereses en el caso A2CI200600327, habiendo los demandados en ese caso, optado por agotar la sentencia de una forma similar a un plan de pagos.*
- D. Erró el TPI al concluir que se adeudaban intereses sin haber presentado prueba al respecto.*
- E. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no imponer honorarios de abogado a la parte demandada por temeridad habiendo alegado incorrectamente que una de las partes no había sido emplazada conforme a derecho.*

**-II-****-A-**

La acción de desahucio está regulada por los Arts. 601-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Dicha acción es un procedimiento de naturaleza sumaria que responde al interés del Estado de atender con prioridad la causa de acción del dueño de un inmueble, que ve interrumpido su derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, a las págs. 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, a la pág. 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, a la pág. 321 (1971).

El propósito de la acción de desahucio es recuperar la posesión de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión de un arrendatario o precarista que la detente sin pagar canon o merced alguna o sin tener derecho a permanecer en su disfrute o posesión. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, a la pág. 247 (1956).

El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, le brinda al dueño de la finca, entre otras facultades, a promover una acción de desahucio. Según el referido Código, esta acción puede interponerse 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”. Art. 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2822.

Conforme al Art. 623 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2826, las vistas de desahucio serán promovidas por medio de una demanda redactada según lo prescrito para el juicio ordinario por las Reglas de Procedimiento Civil y, presentada aquella, se mandará a citar al actor y al demandado para su

comparecencia a una vista, la que deberá celebrarse dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la reclamación.

**-B-**

La Regla 44.3(a) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.3(a), regula lo relacionado a la fijación de interés legal, tanto post sentencia como por temeridad. El interés post sentencia se refiere al tipo de interés que se impone a favor de la parte victoriosa en todas las sentencias que ordenen el pago de dinero. Este se computa sobre la cuantía de la sentencia, incluyendo costas y honorarios de abogado, y se fija desde la fecha en que dicte la sentencia hasta que se satisface la misma. Su imposición es mandataria a toda parte perdidosa sin distinción alguna. *Malavé v. Oriental*, 167 DPR 594, a la pág. 608 (2006). En ese contexto, la Regla 44.3(a) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, dispone como sigue:

*(a) Se incluirán intereses al tipo que fije por reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia, en toda sentencia que ordena el pago de dinero, a computarse sobre la cuantía de la sentencia desde la fecha en que se dictó la sentencia y hasta que ésta sea satisfecha, incluyendo las costas y honorarios de abogado. El tipo de interés se hará constar en la sentencia.*

*La Junta fijará y revisará periódicamente la tasa de interés por sentencia, tomando en consideración el movimiento en el mercado y con el objetivo de desalentar la presentación de demandas frívolas, evitar la posposición irrazonable en el cumplimiento de las obligaciones existentes y estimular el pago de las sentencias en el menor tiempo posible.*

**-III-**

Por estar íntimamente relacionados los primeros cuatro señalamientos de error invocados por la parte apelante, procedemos a discutirlos de manera conjunta. De entrada, es preciso indicar que aunque la Sentencia dictada el 28 de noviembre de 2007 en el caso Civil Núm. A2CI200700327 es una

atípica como le llama el TPI, la misma es final y firme y no es revisable. En dicha Sentencia, el Tribunal de Instancia declaró sin lugar el desahucio y le concedió a la parte apelante dos modalidades a escoger para cumplir la misma:

. . . . .

[1] *Mayra y Daniel deben recibir la cantidad de \$30,000.00 por labores realizadas, mejoras efectuadas y gestiones de construcción. A este total se le deben descontar la cantidad de \$7,950.00 en cánones de renta adeudados y no pagados para un total neto de \$22,050.00. El Tribunal condena a Jessica Rivera y a su padre René Rivera al pago de la referida cantidad. [...] y de no realizarlo;*

[2] *los demandados permanecerán en la propiedad en concepto de arrendamiento a un canon de \$250.00 mensuales hasta agotar los \$22,050.00 más \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado; costas y gastos.*

. . . . .

La modalidad número 1, la cual establece el pago de \$22,050.00, es una de cobro de dinero en cuyo caso los intereses legales procederían conforme a la Regla 44.3(a) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*.

Por otro lado, la modalidad número 2, por la cual optaron los apelantes, es realmente un pago en especie. Bajo esta modalidad el Tribunal de Instancia estableció un canon de arrendamiento de \$250.00 mensuales como parámetro para valorizar el pleno uso y disfrute de la propiedad. Por tanto, dicha modalidad no ordena el pago de dinero y en consecuencia, los intereses legales no proceden bajo la misma.

La Sentencia que es objeto de revisión ante nos, resolvió que los intereses legales procedían en la Sentencia del 28 de noviembre de 2007 bajo la modalidad optada por la parte apelante. Erró el Foro de Instancia al tomar dicha determinación.

Así pues, resolvemos que de haberse cumplido con la cantidad de \$23,050.00 establecida en la Sentencia dictada el 28

de noviembre de 2007, procede el desahucio. Añadimos que de haberse satisfecho dicha cantidad, y de la parte apelada haber ocupado la propiedad más allá de la cantidad adeudada, procede el pago de los cánones de renta mensuales conforme al tiempo adicional que estuvieron ocupando la propiedad en calidad de arrendatarios.

Por último, en su quinto señalamiento de error la parte apelante aduce que el TPI incidió al no imponer honorarios de abogado a la parte aquí apelada luego de haber advertido que podría imponer honorarios por temeridad de determinarse que el emplazamiento fue conforme a derecho. Precisamos que la imposición de honorarios de abogado por temeridad descansa en la sana discreción del tribunal, a la cual se le dará deferencia conforme a su determinación. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, a la pág. 779 (2001). Ante ello, no intervendremos con la determinación del Foro apelado de no imponer honorarios por temeridad.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la Sentencia apelada y se devuelve el caso ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Sebastián para que determine si la cantidad de \$23,050.00 fue satisfecha. De ser así, procede el desahucio. Además, de la parte apelada haber vivido la propiedad más allá de la cantidad adeudada, procede el pago de los cánones de arrendamiento mensuales conforme al tiempo adicional que estuvieron ocupando la propiedad como arrendatarios.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones