

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO
PANEL I

AUTORIDAD DE LOS
PUERTOS DE PUERTO
RICO
Apelada

V.

LIGHTHOUSE
ADVENTURE OF P.R.,
INC.
Apelante

KLAN201601652

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

K PE 2016-1852

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2016.

Comparece ante nuestra consideración, Lighthouse Adventure of PR, Inc. (en adelante, Lighthouse o la apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia Enmendada emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 3 de noviembre de 2016, notificada el 9 de noviembre de 2016. Mediante esta, el foro primario ordenó a los ocupantes de la propiedad en controversia a desalojar la misma y a pagar a la demandante, Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (en adelante, la Autoridad), mil dólares (\$1,000) por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Por otra parte, la causa de acción por cobro de dinero fue archivada por desistimiento voluntario de la Autoridad.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se *confirma* la sentencia apelada.

I.

El 7 de julio de 2008, la Autoridad y Lighthouse suscribieron un contrato de arrendamiento por cinco (5) años, el cual culminó su vigencia el 29 de abril de 2014. Como parte del contrato de arrendamiento, la Autoridad la arrendó a Lighthouse un predio que incluía una estructura para uso de restaurante y salón de actividades, espacio para estacionamiento y almacén, un predio para el desarrollo de un hotel, cafetería y zona de bañistas. Todo lo anterior ubicado en el muelle de Arecibo, específicamente en el área conocida como la Poza del Obispo.

El referido contrato se otorgó en virtud de la Resolución Núm. 2008-62 del 7 de julio de 2008 en la que la Autoridad, por medio del Subsecretario de la Junta de Directores, dispuso:

Se resuelve, autorizar al Director Ejecutivo de la Autoridad de los puestos a suscribir un contrato de arrendamiento con Lighthouse Adventure of Puerto Rico, Inc. por el término de cinco (5) años y que se eliminen las penalidades por las pólizas de seguro y se realice un intercambio de los cánones de renta facturados por las mejoras permanentes realizadas en las instalaciones pertenecientes a esta corporación pública.

Transcurridos los cinco años por los cuales se otorgó el contrato y dos años en exceso, el 9 de junio de 2016, la Autoridad le requirió a Lighthouse el desalojo de la propiedad. Al no desocupar los predios, la apelada presentó la demanda que dio lugar al recurso que aquí atendemos.

Tras la celebración de dos vistas evidenciarias, el foro primario aquilató la prueba y emitió su decisión. Mediante sentencia, resolvió que procedía la devolución de la propiedad a la Autoridad, por lo cual, ordenó a Lighthouse a desaojar la misma. Notificada la sentencia, ésta presentó una moción solicitando al tribunal que impusiera el monto de fianza que debería prestar, para poder acudir al foro apelativo y el recurso se perfeccionara.

A tono con lo anterior, el foro primario emitió una sentencia enmendada e impuso la suma de \$5,000.00 como fianza, conforme al Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRa sec. 2832 y *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa y otros*, 2016 TSPR 148, 195 DPR__, (2016).

Inconforme con la sentencia y prestada la fianza, Lighthouse presentó este recurso de apelación e hizo los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO CINCO (5) INDICANDO QUE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO FACTURADOS SE REFERÍAN A UNA DEUDA POR CONCEPTO DE RENTA ACUMULADA POR LA SUMA DE \$65,000.00 EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PREVIO DE LAS MISMAS FACILIDADES, CUYA ARRENDATARIA FUE RESTAURANT MANAGEMENT OF PUERTO RICO CORPORATION. EL PRINCIPAL DE ESTA ÚLTIMA ERA EL SR. JOHN CHAPEL, TAMBIÉN PRINCIPAL DE LA DEMANDADA" CUANDO LA PRUEBA DOCUMENTAL ADMITIDA EN EVIDENCIA Y PROVISTA POR LA PROPIA PARTE DEMANDANTE DEMUESTRA TODO LO CONTRARIO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO SEIS (6), INDICANDO QUE "LAS MEJORAS PERMANENTES A LAS QUE SE REFIERE LA RESOLUCIÓN, FUERON REALIZADAS POR LA PARTE DEMANDADA COMO NUEVA ARRENDATARIA POR LA SUMA DE \$203,729.79, TAL COMO ASÍ LO RECONOCIÓ Y CERTIFICÓ EL NEGOCIADO DE INGENIERÍA DE LA AUTORIDAD"

CUANDO LA PRUEBA DOCUMENTAL ADMITIDA EN EVIDENCIA Y PROVISTA POR LA PROPIA PARTE DEMANDANTE DEMUESTRA QUE DICHAS MEJORAS SE REALIZARON ANTE DE QUE SE SUSCRIBIERA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LIGHTHOUSE Y LA AUTORIDAD COMO PARTE DE LAS NEGOCIACIONES PARA EL CONTRATO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU DETERMINACIÓN DE HECHO NÚMERO SIETE (7) CUANDO ESTABLECE QUE "LA PARTE DEMANDADA POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE EL SR. JOHN CHAPEL, RECONOCIÓ QUE LA DEUDA DE \$65,008.18 SERIA COMPENSADA CONTRA EL MONTO DE LAS MEJORAS PERMANENTES QUE LA AUTORIDAD RECONOCIÓ" CUANDO DE LA PRUEBA DOCUMENTAL SURGE CLARAMENTE QUE LA DEUDA DE \$65,0018.18 (SIC) FUE UNA DEUDA DE RESTAURANT MANAGEMENT Y QUE LA DIVISIÓN LEGAL DE LA AUTORIDAD INDICÓ QUE NO PROCEDÍA EN DERECHO EL COBRO DE DICHAS PARTIDAS. ADEMÁS, EN SU TESTIMONIO EL PROPIO SR. CHAPEL DEMOSTRÓ SORPRESA CUANDO SE LE MOSTRÓ EL DOCUMENTO COMPLETO DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 2008-62, DOCUMENTO QUE NUNCA SE LE HABÍA ENTREGADO POR LA AUTORIDAD.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO OCHO (8) CUANDO ESTABLECE QUE "EL BALANCE DE \$138,721.61 (\$203,729.79 (MEJORAS) - \$65,008.18 (DEUDA RECONOCIDA)) SE UTILIZÓ COMO UN CRÉDITO, TAL Y COMO LO DISPUSO LA RESOLUCIÓN NÚM. 2008-62, CONTRA EL CUAL COMPENSAR EL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO MES TRAS MES, HASTA QUE LLEGADA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, TODO EL CRÉDITO POR MEJORAS HABÍA SIDO CONSUMIDO. ASÍ LA PARTE DEMANDADA, NO ES ACREEDORA A PAGO ALGUNO POR CONCEPTO DE MEJORAS PERMANENTES" CUANDO DEL PROPIO DOCUMENTO ORIGINAL Y COMPLETO DE LA RESOLUCIÓN NÚM. 2008-62 ESO NO ES LO QUE EXPRESA Y TAMPOCO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REALIZADO CON POSTERIORIDAD A LA RESOLUCIÓN.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE PROCEDÍA EL DESAHUCIO CONTRA LA PARTE COMPARECIENTE.

Con la sola comparecencia de Lighthouse, procedemos a resolver.

II.

a. Obligaciones y contratos

Como es sabido, en nuestra jurisdicción, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otro u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Además, el artículo 1207 dispone que: “[...]los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.” 31 LPRA sec. 3372; *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713 (2001); *Trinidad García v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Luán Investment Corp. v. Rexach Construction Co. Inc*, 152 DPR 652 (2000). De la misma manera, es norma firme que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contrayentes, quienes vienen obligadas a observar sus términos. 31 LPRA sec. 2994.

En cuanto a la intención de los contratantes, el Código Civil establece en su Artículo 1233 que: Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. 31 LPRA sec. 3471.

b. El desahucio

La Ley de Desahucio dispone un procedimiento especial y sumario descrito en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*, para que los dueños de una propiedad inmueble puedan recuperar su posesión mediante el lanzamiento o

expulsión del arrendatario o el precarista que la detenta. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

La acción de desahucio se fundamenta en:

[...] la injustificada retención de la posesión de bienes raíces por aquel cuya toma de posesión ha sido legal y justa pero cuyo derecho a la posesión ha terminado y se niega a desalojar, como en el caso de un arrendatario que continua detentando la propiedad después de terminado el arrendamiento y a pesar del requerimiento del arrendador para que se le ponga en posesión. *Correa v. Correa*, 32 DPR 273, 276 (1923).

El procedimiento de desahucio constituye una acción posesoria donde sólo se discute el derecho a la posesión de un inmueble, por lo que no pueden ventilarse cuestiones de título. *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 588 (1944). Ello es así, pues se trata de un procedimiento de carácter sumario y lo fundamental es que se logre el recobro de la posesión del inmueble, por quien tiene derecho a ello. *C.R.U.V. v. Román*, supra, pág. 321. Esto conlleva prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, sin negar al demandado o querellado una oportunidad real de presentar sus defensas y la evidencia que sustente su posición. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (1992).

En el pleito de desahucio el demandante debe demostrar los siguientes elementos básicos: (1) su título sobre la propiedad, sin descansar en la debilidad o falta de título del demandado para sostener su acción; (2) que la propiedad está en posesión del demandado; y (3) que la posesión es una

en precario, esto es, sin título, por la tolerancia del dueño, o sin satisfacer renta o merced alguna. 32 LPRA sec. 2822; *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966).

Para instar una acción de desahucio en precario el demandante sólo tiene que demostrar que es dueño de la finca, usufructuario o con derecho a disfrutarla y que el demandado detenta su posesión material o la disfruta precariamente sin pagar canon o merced alguna. 32 LPRA sec. 2821, 2822. Por lo tanto, la acción de desahucio en precario procede cuando el demandado no ostenta título o derecho alguno que justifique su permanencia u ocupación del inmueble objeto del litigio. *C.R.U.V. v. Román*, supra.

De otra parte, si el demandado demuestra que tiene derecho a ocupar el inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante, surge un conflicto de título que hace improcedente la acción del desahucio. *C.R.U.V. v. Román*, supra, pág. 321; *Escudero v. Mulero*, supra, pág. 586. Es decir, si el demandado establece, mediante prueba suficiente, que existe un conflicto de título, el proceso se convertirá en una acción ordinaria cuya controversia debe ser resuelta mediante un juicio declarativo. *Id.*

III.

La parte apelante nos hace cinco señalamientos de error en los cuales sostiene, en síntesis, que el foro de primera instancia erró en su apreciación de la prueba y en su consecuente orden de desahucio.

Como señalamos en la exposición del derecho aplicable, el pleito de desahucio se limita a dilucidar el derecho a la posesión de un inmueble, por lo cual no pueden ventilarse en el mismo cuestiones de título. *Escudero v. Mulero*, supra. Ante este tipo de casos, el Tribunal de Primera Instancia debe limitarse a considerar si el demandante poseía o no un título sobre la propiedad, si dicha propiedad se encontraba en posesión del demandado y si la posesión es una en precario.

En el presente caso, la apelante no ha demostrado que posea un título válido sobre la propiedad que ocupa, de manera que se genere un conflicto de título que haga improcedente la acción de desahucio. No ha demostrado efectivamente que el foro primario erró al concluir que el acuerdo entre las partes conllevó un intercambio de lo invertido en mejoras permanentes, por los cánones de renta pactados. En su discusión de los señalamientos de error, la apelante se limitó a sostener que no hubo un reconocimiento de deuda y que la cuantía de mejoras era mucho mayor que el valor total de los cinco años de arrendamientos que se habían pactado.

Para atender responsablemente los señalamientos de error de Lighthouse, examinamos el contrato otorgado por las partes y la Resolución de la Junta de Directores de la Autoridad. De ambos documentos se desprende que se otorgó un contrato de arrendamiento a favor de Lighthouse por el término de cinco años, que se eliminaron ciertas penalidades que existían contra

la arrendataria, que la renta mensual de la propiedad sería de \$1,600.00 y que las partes realizarían un intercambio de los cánones de renta facturados, por las mejoras realizadas por la arrendataria en dichas instalaciones. Para ello, se expresó que las mejoras ascendían a \$203,729.79 y que existía una deuda entre las partes ascendente a \$65,008.18 por cánones de renta facturados.

Por lo tanto, estamos ante un contrato de arrendamiento otorgado entre las partes donde se reconoció una deuda previa y que la misma se pagaría con las mejoras realizadas por Lighthouse en las instalaciones. Nos parece claro que al otorgar el contrato de arrendamiento, las partes explicitaron sus términos y condiciones, quedando satisfechos con el intercambio de prestaciones. Culminado el contrato y ante la falta de renovación del mismo, la apelante ha procedido a cuestionar lo pactado en aquella ocasión.

Según expresamos previamente, cuando los términos de un contrato son claros, nos corresponde a los tribunales ceñirnos a lo pactado por las partes. Como complemento a ello, recordamos que como foro apelativo no intervendremos con las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario, salvo que identifiquemos prejuicio, parcialidad o error manifiesto.

Al auscultar la prueba sometida por el apelante y los argumentos esbozados en su recurso, es preciso concluir que el contrato entre las partes expresa claramente los términos en que se pactaba el

arrendamiento y, culminado el término contractual, procedía el desalojo inmediato de Lighthouse de las instalaciones de la Autoridad. Al negarse a desalojar la propiedad, Lighthouse se convirtió en un posesor en precario, es decir, sin título o derecho alguno que justifique su ocupación.

En razón de lo anterior, resolvemos que no se cometieron los errores señalados. No identificamos error manifiesto en las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario, sino que vemos su estrecho vínculo con la prueba documental en nuestro expediente. Por lo cual, guardamos deferencia al foro sentenciador y resolvemos que procede el desalojo inmediato de Lighthouse de las instalaciones propiedad de la Autoridad.

IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la sentencia enmendada, en todas sus partes.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones