

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

JOSÉ HERNÁNDEZ COLÓN

Apelado

V.

ISABEL RODRÍGUEZ BÁEZ

Apelante

KLAN201601735

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Sobre:
Procedimientos
Especiales

Caso Núm.:
K PE2016-2406

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

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de diciembre de 2017.

La señora Isabel Rodríguez Baéz/aquí apelante nos presenta un recurso de apelación en el que solicita la revocación de una Sentencia emitida el 15 de noviembre de 2016,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), en el que ordenó a la apelante a desalojar la propiedad del demandante/aquí apelado, señor José Hernández Colón.

Examinado el recurso, procedemos a **CONFIRMAR** el dictamen apelado. Veamos.

-I-

El aquí apelado, señor José Hernández Colón presentó el 19 de agosto de 2016 una demanda de desahucio y cobro de dinero — por derecho propio— en contra de la apelante, al amparo del procedimiento sumario establecido en las secciones 2821 y subsiguiente del Código de Enjuiciamiento Civil.² Es titular de la

¹ Notificada el 16 de noviembre de 2016.

² 32 LPRA secs. 2821 *et seq.* Reclamó \$2,000.00 por concepto de canon de arrendamiento adeudado y \$480.00 por servicio de agua no pagado.

propiedad que ha ocupado la apelante, a través del programa de vivienda pública que administra la compañía SP Management. La propiedad ubica en la Cond. Golden Court II, #Q-101 en el Municipio de San Juan. El 1 de julio de 2015 ambas partes firmaron el Contrato de Arrendamiento para Realajo Privado con vigencia desde el 14 de octubre de 2015 hasta el 13 de octubre de 2016. El referido contrato fue cancelado el 30 de junio de 2016 por el señor Francisco Monroig, director de la Oficina de Realajo, Agente Administrador de SP Management, quien representa a la Administración de Vivienda Pública (AVP). En consecuencia, la apelante rehusó desalojar la residencia y dejó de pagar los cánones de arrendamiento desde el 1 de julio de 2016 al presente.

El 1 de septiembre de 2016 la apelante presentó contestación a la demanda, defensas afirmativas y demanda contra terceros a AVP y su administradora SP Management; además, radicó una *solicitud de desestimación o, en la alternativa, de conversión a pleito ordinario*. En síntesis, adujo que debía desestimar el caso ante la falta de parte indispensable de la Autoridad de Vivienda Pública y la compañía administradora SP Management. Además, alegó que había instado un proceso administrativo sobre la decisión de la AVP y SP Management de no renovar el contrato de arrendamiento y optar por trasladarla a otra residencia, el cual estaba pendiente ante el Tribunal de Apelaciones.³ Bajo esa premisa, instó a la desestimación ante la presunta falta de jurisdicción del TPI para dirimir este caso.

En atención a la *solicitud de desestimación o, en la alternativa, de conversión a pleito ordinario* presentada por la apelante, el 20 de octubre de 2016 el TPI emitió una Resolución en la cual declaró NO HA LUGAR dicha moción. Allí, denegó los planteamientos de

³ Es el KLRA2016-01051. El 28 de febrero de 2017 el TA confirmó la determinación de la AVP de cancelar el Contrato de Arrendamiento para Realajo Privado.

desestimación bajo la Regla 10.2, inciso (5) de Procedimiento Civil;⁴ la falta de parte indispensable que alude la Regla 16.1 de Procedimiento Civil;⁵ y la jurisdicción primaria de órganos administrativos. En consecuencia, mantuvo el proceso sumario de desahucio y el juicio en su fondo. Además, ese mismo día declaró NO HA LUGAR la solicitud de demanda contra tercero.⁶ Dichas determinaciones no fueron revisadas, por lo que advinieron final y firme.

Finalmente, el 3 de noviembre de 2016 el TPI emitió la Sentencia que es objeto de esta apelación.⁷ Allí dispuso que: *el titular de la propiedad es el Sr. Hernández, que la Sra. Rodríguez no está realizando pago por la propiedad desde el 1 de julio de 2016 hasta el presente, que el Sr. Hernández no está percibiendo cánones por la propiedad desde el 1 de julio de 2016 hasta el presente.* Así, declaró CON LUGAR la demanda de desahucio y ordenó a la apelante que desalojara la propiedad del apelado.

Inconforme, el 23 de noviembre de 2016 la apelante acude ante nos mediante la apelación de título.⁸ Así, plantea que el TPI incidió:

1. *ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESESTIMAR LA ACCIÓN DE DESAHUCIO EN EL CASO DE EPÍGRAFE O EN LA ALTERNATIVA, ERRÓ EL TRIBUNAL AL NO PARALIZAR LA ACCIÓN DE DESAHUCIO HASTA QUE CONCLUYA EL PROCESO ADMINISTRATIVO.*
2. *EN LA ALTERNATIVA, ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONVERTIR EL PROCEDIMIENTO A UNO ORDINARIO Y TRAER DIRECTAMENTE AL PLEITO A LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y A SP MANAGEMENT DADO EL HECHO DE QUE SON PARTE INDISPENSABLE Y LA COMPLEJIDAD Y EL ALTO INTERÉS PÚBLICO DEL CASO.*

⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5).

⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

⁶ Ambas determinaciones fueron notificadas el 21 de octubre de 2016.

⁷ Notificada el 15 de noviembre de 2016.

⁸ Cabe indicar que el apelado no compareció, por lo que luego de concederle una prórroga, dimos por perfeccionado el recurso sin su posición. También, ordenamos al TPI a elevar los autos originales, por lo que el 22 de noviembre de 2017 recibimos los mismos.

-II-**-A-**

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento.⁹ Un “contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”.¹⁰ Para ello, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación.¹¹

En nuestro ordenamiento rige el principio de la libertad de contratación.¹² Este principio recoge la autonomía contractual de la que gozan las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público.¹³ De tal manera, que los contratos serán obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, ya sea por escrito o verbal, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.¹⁴

El principio de *pacta sunt servanda*, recogido en el artículo 1044 del Código Civil, establece que: “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”.¹⁵ Esto implica que, una vez otorgado el consentimiento entre las partes, estas se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.¹⁶ De ahí, que “los tribunales están

⁹ *Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).

¹⁰ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371.

¹¹ Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

¹² *Oriental Financical v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).

¹³ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

¹⁴ Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997).

¹⁵ 31 LPRA sec. 2994; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

¹⁶ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y estos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno".¹⁷

-B-

Uno de los tipos de contratos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico es el de arrendamiento, el cual está regulado por los artículos 1432 al 1472 del Código Civil de Puerto Rico.¹⁸ En este tipo de contrato *"una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto."*¹⁹

-C-

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo objetivo es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa sin pagar canon o merced alguna.²⁰ Es norma conocida que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio, pues en este únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella, además de que contraviene contra el carácter sumario que lo distingue.²¹ En la eventualidad que el demandado produzca prueba suficiente que demuestre que tiene algún derecho a ocupar el inmueble, surge entonces un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Por ende, ante una controversia de conflicto de título entre las partes, corresponde que el asunto se dilucide en un juicio ordinario.²² Queda al sano discernimiento judicial, luego de considerar los méritos y hechos

¹⁷ *Oriental Financiam v. Nieves*, *supra*, pág. 471.

¹⁸ 31 LPRA secs. 4011-4093.

¹⁹ Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012.

²⁰ 32 LPRA sec. 2822; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987); *Fernández & Hno. v. Pérez* 79 DPR 244, 247 (1956).

²¹ *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

²² *Id*; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398, 403 (1947); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermida de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930).

específicos aducidos, la conversión del desahucio sumario en uno ordinario.²³

-D-

La doctrina de la ley del caso ha sido llamada *la hermana gemela del stare decisis*.²⁴ Esta doctrina, en su origen del *common law* fue incorporada en nuestra jurisdicción en el año de 1912 en el caso de *Calzada, et al v. De la Cruz, et al.*²⁵ En este caso se expuso que: *[e]s un principio de ley bien establecido que las proposiciones y cuestiones discutidas, consideradas y resueltas en la primera apelación constituyen la ley del caso y no deben ni pueden ser discutidas en la segunda apelación.*²⁶ Dicha doctrina aplica en el ámbito de la ley penal al igual que en el ámbito civil.²⁷

Resulta de particular importancia señalar que *la doctrina de la ley del caso* no se limita a lo decidido mediante sentencia, sino que se aplica igualmente a las órdenes y resoluciones emitidas por un tribunal que advienen finales y firmes; y transcurrido el término para la reconsideración por el tribunal que la emite y la revisión en alzada por el tribunal apelativo pertinente, sin que la decisión haya sido modificada o revocada, ello constituye *la doctrina de la ley caso*. Cabe destacar que la norma opuesta, postula que un tribunal puede reconsiderar cualquier resolución u orden en cualquier momento, atribuyéndole finalidad solamente a las sentencias. Sin embargo, esa postura fue rechazada en el caso de *Vega Maldonado v. Alicea Huacuz*.²⁸ En ese caso, el Tribunal Supremo aseveró que:

... [l]a dificultad de este enfoque es que esos dictámenes, salvo reconsideración oportuna o que en alzada se dejen sin efecto, ponen fin a incidentes dentro del proceso litigioso escalonado. Negarle finalidad es simplemente poner en entredicho ante abogados y partes, la certeza, seriedad y autoridad que debe caracterizar nuestro sistema procesal-adjudicativo en todas sus etapas críticas antes de que se dicte sentencia, e incluso, luego de ser dictada.²⁹

²³ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

²⁴ Moore & Currier, *Moore's Federal Practice*, 0.404 [1], 2d ed. 1974, pág. 403.

²⁵ 18 D.P.R. 491, 494 (1912).

²⁶ *Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. 919 (1992).

²⁷ *Pueblo v. Lebrón Lebrón*, 121 DPR 154, 159 (1988).

²⁸ 145 D.P.R. 236 (1998).

²⁹ *Id.*

En *Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E.L.A.*,³⁰ el Tribunal Supremo reitera el significado y la limitación de la *doctrina de la ley del caso*, como sigue:

Es doctrina reiterada en nuestro sistema de Derecho que "[l]os derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la ley del caso". (Énfasis nuestro.) In re: Tormos Blandino, 135 D.P.R. 573 (1994), citando a U.S.I. Properties Inc. v. Registrador, 124 D.P.R. 448 (1989). Dicho de otra manera, de ordinario los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro de instancia y/o por este Tribunal no pueden reexaminarse. Esos derechos y responsabilidades gozan de las características de finalidad y firmeza con arreglo a la doctrina de la "ley del caso". (Citas omitidas.) ...

Más que un mandato invariable o inflexible, la doctrina recoge una costumbre deseable: las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa deben usualmente respetarse como finales. De este modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. (Cita omitida.)³¹

-III-

La apelante nos presenta dos (2) señalamientos de error en su recurso de Apelación. En el primero, aduce que el TPI incidió al no desestimar la acción de desahucio o, en la alternativa, paralizarla hasta que finalizara cierto proceso administrativo. Mientras, como segundo error, alega que el TPI debió convertir el trámite en ordinario y ordenar que se incluyera en el pleito a la Administración de Vivienda y la compañía SP Management por ser parte indispensable. No tiene razón. Veamos.

En primer orden, mediante la acción de desahucio que el apelado instó contra la apelante, solicitó al TPI que le ordenara a esta última desalojar su propiedad, ya que no tenía derecho a permanecer allí una vez venció el contrato de arrendamiento para el realojo en mercado privado. En dicho contrato, el cual se otorgó el 1 de julio de 2015, comparecieron el apelado como parte arrendadora, la Administración de Vivienda Pública como la parte arrendataria, y la apelante Rodríguez Báez como inquilina. Fue así, ya que la

³⁰ 152 D.P.R. 599 (2000).

³¹ *Id.*

apelante es beneficiaria del programa de vivienda pública que administra SP Management. La vigencia del arrendamiento pactado comprendía desde el 14 de octubre de 2015 hasta el 13 de octubre de 2016. Sin embargo, el 7 de junio de 2016 fue emitido el aviso de cancelación de dicho contrato con fecha de efectividad el 30 de junio de 2016. No obstante, la apelante ha permanecido en la propiedad del apelado sin realizar pago y se niega a abandonarlo.

Prevalece en nuestro ordenamiento jurídico la norma que establece que *“[s]i 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”*.³² Por tanto, eso haremos. Vemos que, a partir del 1 de julio de 2016, la apelante no tenía ningún derecho a mantenerse en la propiedad del apelado. Entretanto, ha rehusado abandonarla. Ello, a pesar que se le han ofrecido alternativas para reubicarla conforme al programa de vivienda pública del cual es partícipe.

Evidentemente este caso no presenta conflicto de título alguno. No está en duda que el titular de la propiedad son los apelados. Además, la apelante se ha mantenido ocupando la propiedad vencido el contrato de arrendamiento y sin emitir pago. Por lo tanto, lo único que tenía que demostrar el apelado es que es el titular de la propiedad y, que quien la ocupaba, no tenía derecho a estar allí. Así lo hizo. Dicho esto, no surgen razones que impidieran al TPI resolver el desahucio por el trámite sumario correspondiente.

En vista de que se trataba de un proceso de desahucio, las únicas partes indispensables era el apelado, quien es el titular del inmueble en cuestión, y la apelante, quien lo ocupa sin derecho alguno. Cabe además aclarar que cualquier proceso de naturaleza administrativa en el que no haya participado el apelado y en el que

³² Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471.

no esté involucrada la titularidad del aludido inmueble, resulta inmaterial a este caso.

En segundo orden, el 20 de octubre de 2016 el TPI declaró NO HA LUGAR la *solicitud de desestimación o, en la alternativa, de conversión a pleito ordinario* presentada por la apelante. Allí, denegó los planteamientos de desestimación bajo la Regla 10.2, inciso (5) de Procedimiento Civil, *supra*; la falta de parte indispensable que alude la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*; y la jurisdicción primaria de órganos administrativos. Además, ese mismo día declaró NO HA LUGAR la solicitud de demanda contra tercero. Dichas determinaciones no fueron revisadas por la apelante y advinieron final y firme; en consecuencia, constituyen la ley de este caso, por lo que nos abstendremos de considerarlas en los méritos.

En fin, toda vez que el dictamen apelado se sustenta en la prueba que proveyeron las partes, y que no se nos han provisto razones para interferir con el criterio del foro judicial primario, no lo haremos. Por ende, no se cometieron los errores alegados, por lo que confirmamos la Sentencia apelada.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la Sentencia apelada.

Se ordena a la Secretaria del tribunal, remita los autos originales al TPI de la Región Judicial de San Juan.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones