

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y FAJARDO

EDWIN MANUEL CASABLANCA
DEL RÍO

Demandante-Apelado

Vs.

EDWIN CRUZ MERCED

Demandado-Apelante

KLAN201601769

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Caso Núm.:
KPE2015-2545
(505)

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y la Juez Méndez Miró¹

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de diciembre de 2017.

El Sr. Edwin Cruz Merced (señor Cruz) solicita que este Tribunal revoque la *Sentencia Enmendada* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En esta, se declaró con lugar la *Demanda* sobre desahucio que instó el Sr. Edwin Casablanca del Río (señor Casablanca) y se ordenó al señor Cruz desalojar la propiedad.

Se revoca al TPI.

I. Tracto Fáctico y Procesal

El 1 de julio de 2015, el señor Casablanca presentó una *Demanda* sobre daños y perjuicios, desahucio por la vía ordinaria y cobro de dinero en contra del señor Cruz. El señor Casablanca expresó que, mediante la Escritura Núm. 97 de 2 de julio de 2014, ante el Notario Ángel

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Juez Méndez Miró sustituyó al Juez Candelaria Rosa.

Rodríguez (Escritura Núm. 97), adquirió una estructura residencial localizada en la Calle 49, Parcela 255-C, Parcelas Falú, Sabana Llana, Río Piedras, Puerto Rico (parcela 589/ 255C). Sostuvo que el dueño anterior, el Sr. Rafael González (señor González), había suscrito un contrato de arrendamiento con el señor Cruz, quien ocupaba la parcela en calidad de inquilino. Arguyó que el señor Cruz llevaba más de un año en el disfrute pleno de la estructura, sin pagarle canon de arrendamiento alguno. Explicó, además, que instó un pleito de desahucio por la vía sumaria, pero el señor Cruz planteó un conflicto de título, y el proceso se convirtió en ordinario. El conflicto de título consistía en que, alegadamente, el señor González poseía un derecho de usufructo que no podía enajenarse, ya que la parcela en la cual la estructura estaba enclavada, pertenecía al Departamento de la Vivienda (Departamento). A pesar de ello, el señor Casablanca insistió en que era el único titular de la estructura, y que el señor Cruz solo residía en esta en calidad de precarista. Argumentó que las acciones del señor Cruz le habían ocasionado un estado de ansiedad y depresión, al verse privado del uso y disfrute de su propiedad. En fin, solicitó al TPI: 1) el pago de las rentas atrasadas; 2) una suma por daños y perjuicios; y 3) \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogados.

El 12 de agosto de 2015, el señor Cruz presentó su *Contestación a Demanda*. Expuso que ocupaba la propiedad en calidad de arrendatario. Arguyó que por virtud del Art. 76 de la Ley de Tierras, *infra*, la transferencia del derecho de usufructo sin la autorización del Departamento era nula, por lo cual estima que la

Escritura Núm. 97, es igualmente nula. Expresó que el título del señor Casablanca carecía de valor jurídico, por ser contrario a la Ley de Tierras, *infra*. El señor Cruz indicó, además, que había que incluir en el pleito, como partes indispensables, al Departamento y al señor González.

El 3 de diciembre de 2015, el señor Cruz presentó una *Moción de Desestimación por Falta de Partes Indispensables*. El señor Cruz explicó que el matrimonio Maissonet Rodríguez era el dueño original de la parcela 589/255C. Expresó que el matrimonio Maissonet Rodríguez, sin la anuencia del Departamento, ni del Banco de la Vivienda, vendió y cedió parte de la parcela. Por ello, en virtud del Art. 76 de la Ley de Tierras, *supra*, el Banco de la Vivienda y/o el Departamento pasó a ser el dueño de la parcela 589/255C, y de las estructuras que allí estaban enclavadas. Conforme a lo anterior, el señor Cruz sostuvo que el Banco de la Vivienda y/o el Departamento eran partes indispensables en el pleito. Además, añadió que el señor González era también parte indispensable, pues sería quien respondería al señor Casablanca por la venta fraudulenta. Así, solicitó la desestimación de la acción por falta de partes indispensables.

El 14 de marzo de 2016, el señor Cruz presentó una *Moción de Desestimación Enmendada*. Alegó que, desde marzo de 2011, poseía la propiedad pacífica e ininterrumpidamente. Explicó que obtuvo la posesión del inmueble a través de un contrato de compraventa verbal que suscribió con el señor González. En este, acordó como precio de venta \$15,000.00, que pagaría una vez el señor González recibiera el título de la propiedad por

parte del Departamento. El señor Cruz argumentó que acordó pagar un canon de \$300.00 mensuales por un año. El señor González estimó que tal período era suficiente para conseguir el título de la propiedad. Dicho canon sería acreditado al precio de venta (\$15,000.00).

El señor Cruz indicó que, en febrero de 2012, al cumplirse un año, requirió al señor González el otorgamiento de la escritura de compraventa. Sin embargo, este le indicó que aun estaba en trámites para adquirir el título. Sostuvo que continuó pagando la mensualidad de \$300.00 hasta junio de 2014. Para esa fecha, el señor Cruz explicó que ya había pagado \$11,750.00 y solo restaban \$3,500.00 del precio fijado (\$15,000). Indicó que, el 2 de julio de 2014, el señor González --arbitraria e ilegalmente-- transfirió todos sus derechos propietarios al señor Casablanca, en contravención al contrato de compraventa que había pactado. En fin, el señor Cruz adujo que el señor González era parte indispensable, pues fue quien orquestó la doble venta de la propiedad, y el Departamento era parte indispensable por ser el titular verdadero de la propiedad.

Luego de varias incidencias procesales, el 9 de junio de 2016, el Departamento emitió una *Certificación*. Consignó lo siguiente: 1) el Departamento es el titular de la parcela 589/255C); 2) el usufructo de dicha parcela no se concedió a persona; 3) el Departamento no autorizó venta, cesión o traspaso alguno de la parcela 589/255C, sus mejoras, estructuras o edificaciones a nadie; 4) el señor González no aparecía como usufructuario de la parcela 589/255C; y 5) el señor

González tampoco apareció como solicitante del título de la parcela 589/255C.

El 11 de julio de 2016, el señor Cruz presentó una *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Desestimación*. Reafirmó que desde la presentación de la *Contestación a la Demanda* (el 12 de agosto de 2015) levantó la defensa de falta de parte indispensable. Desde entonces, sostuvo que el Departamento era parte indispensable en el pleito ya que, a tenor con el Art. 76, *supra*, el Departamento era el propietario verdadero de la parcela 589/255C. Insistió que la Escritura Núm. 97 era nula, puesto que el señor González no poseía derecho alguno sobre la parcela 589/255C, que fuera susceptible a cesión al señor Casablanca. Por ello, el señor Cruz expresó que, en la medida en que el señor Casablanca no era el propietario de la parcela 589/255C, este último no tenía legitimación activa para incoar el pleito. Arguyó que la ausencia del Departamento, como parte en el caso, impedía que se dictara una sentencia válida en derecho. En fin, solicitó la desestimación de la demanda al TPI por carecer de jurisdicción.

El 15 de agosto de 2016, durante el juicio, las partes estipularon la *Certificación del Departamento*. Además, estipularon los hechos siguientes: 1) el señor Cruz vivía en la propiedad objeto del pleito; 2) el señor Cruz no había pagado renta desde junio de 2014, ocupando así la propiedad en calidad de precarista; y 3) la corrección de la *Certificación del Departamento* de 9 de junio de 2016.² El señor Cruz solicitó al TPI que resolviera la *Moción de*

² Apéndice *Apelación*, pág. 80.

Desestimación Enmendada. El TPI concedió a las partes un término para que expresaran sus posiciones al respecto.

El 23 de agosto de 2016, el señor Casablanca presentó un *Memorando de Derecho*. Argumentó que, en un proceso de desahucio, solamente era relevante el derecho a la posesión. Recalcó que el Departamento era el dueño de la parcela 589/255C, mas no de la propiedad enclavada en ella. El señor Casablanca insistió que no existía justificación, en derecho, para que el señor Cruz continuara disfrutando de la propiedad como precarista.

El 6 de septiembre de 2016, el señor Cruz presentó una *Oposición a "Memorando de Derecho" y Solicitud de Moción de Sentencia Sumaria a favor de Parte Demandada*. Insistió en que el señor Casablanca carecía de legitimación para presentar la acción de desahucio. Indicó que la estructura que enclavaba en la parcela 589/255C, por vía de la figura de accesión, le pertenecía al Departamento y no al señor González. Por ende, la Escritura Núm. 97 era nula, ya que el señor González no podía ceder o vender algo que nunca le perteneció. El señor Cruz reclamó, además, que realizó múltiples mejoras en la propiedad, entre estas: 1) la instalación de ventanas, puertas y equipo sanitario; 2) la instalación de alambrado para servicio eléctrico a ciertas áreas de la propiedad; 3) la instalación de verjas; 4) la reparación del techo; y 5) el empañetado de paredes. Expresó que, para julio de 2014, había incurrido en gastos ascendentes a \$20,250.00, en concepto de arreglos a la propiedad. El señor Cruz esbozó tener mejor derecho que el señor Casablanca pues: 1) realizó mejoras sustanciales a la estructura; y

2) ostentaba la posesión inmediata del inmueble desde el 2011.

El 12 de septiembre de 2016, el TPI emitió una *Resolución*. Declaró no haber lugar a la *Oposición a "Memorando de Derecho" y Solicitud de Moción de Sentencia Sumaria a favor de Parte Demandada* que presentó el señor Cruz. Luego de otras incidencias procesales, el 3 de octubre de 2016, el TPI celebró el juicio en su fondo. El 12 de octubre de 2016, el TPI dictó una *Sentencia*. Incluyó las determinaciones de hechos incontrovertidos que las partes estipularon en la *Resolución* de 12 de septiembre de 2016:

1. La estructura para fines residenciales objeto de esta controversia fue construida por anteriores dueños y enclavada en un solar o parcela perteneciente al [Departamento].
2. El [señor Cruz] entr[ó] en posesión de dicha propiedad en marzo de 2011 como arrendatario de[l] [señor González] y pagaba un canon de arrendamiento hasta el 2014[,], en que (sic.) dejó de pagar y continuó disfrutando la posesión de la propiedad.
3. El [señor Casablanca], el 2 de julio de 2014[,], otorgó Escritura Pública número 87 ante el Notario Público Ángel Omar Rodríguez Correa por medio de la cual el [señor González] le cedió por compraventa la referida estructura.
4. Al momento de otorgarse dicha escritura pública entre el [señor Casablanca] y el [señor] González, el [señor Cruz] residía dicha propiedad sin pagar canon alguno desde el 2014.
5. El [señor Cruz] ha realizado mejoras significativas a la propiedad desde que tiene la posesión de la misma.

Además, realizó las determinaciones de hechos siguientes:

1. La estructura para fines residenciales objeto de esta controversia fue construida por anteriores dueños y enclavada en un solar o parcela perteneciente al

[Departamento] y localizado (sic.) en la Calle 49, Parcela 255C Parcelas Falú, en Sabana Llana, R[í]o Piedras, PR.

2. El Sr. Pedro Ortega le compr[ó] la propiedad que est[á] sobre el solar que antes hemos indicado en Parcelas Falú y que es la que aquí está (sic.) en controversia, al Sr. Samuel Díaz y vivió en la misma con sus hijos varios a[ñ]os.
3. El [señor] González compr[ó] la misma al Sr. Ortega, quien antes había comprado dicha propiedad al Sr. Samuel Díaz, y Ortega le vendió la propiedad al [señor] González por la estructura que sobre en ella (sic.) está por un precio [de] alrededor de \$37,000.00.
4. El [señor Cruz] entr[ó] en posesión de dicha propiedad en marzo de 2011 como arrendatario de[l] [señor González] y pagaba un canon de arrendamiento mensual hasta el 2014 en que dej[ó] de pagar pero continu[ó] ejerciendo la posesión de la propiedad.
5. El [señor] González, luego de vender la propiedad al [señor] Casablanca, fue donde el [señor Cruz] que ocupaba (sic.) la propiedad sin pagar nada por varios meses y le dijo [el] [señor González] a[l] [señor Cruz] que [e]l había vendido la estructura al [señor] Casablanca y que tenía que aceptar esa realidad.
6. Un tiempo después de haberle hecho esa notificación al [señor] Cruz, aquí demandado, [el] [señor] González falleció.
7. El contrato de arrendamiento entre el [señor Cruz] y el [señor] González fue sobre una estructura construida sobre un bien inmueble (sic.) propiedad del [Departamento] fue válido (sic.) y se limitó al arrendamiento de la estructura en un solar propiedad del [Departamento].
8. Todos los pagos que realiz[ó] el [señor] Cruz al [señor] González en los recibo (sic.) que prepar[ó] el propio demandado [señor] Cruz[,] indican que el pago mensual que hizo el [señor Cruz] al [señor] González en todo momento obedecía a un arrendamiento de la estructura que enclava sobre el solar que es propiedad del [Departamento].
9. Cada canon mensual que pag[ó] el [señor Cruz] al [señor] González, el propio [señor Cruz] preparaba un recibo que el [señor] González le firmaba y en el mismo

siempre se indicó que pagaba \$300.00 en concepto (sic.) de renta.

10. El [señor Casablanca] le compr[ó] la estructura al [señor] González por \$15,000.00 luego de ir a ver la misma acompañado del [señor] González y encontrarla en buenas condiciones.
11. El día que el [señor Casablanca] fue a ver la estructura junto al [señor] González, en ella estaba el [señor Cruz] y no los dej[ó] entrar y se formó una discusión entre el [señor] González y el [señor Cruz].
12. Por varios años, el [Departamento] conocía que en el predio de su propiedad aquí en controversia enclavaba una estructura, cuya posesión, uso y disfrute lo tenían personas que no tenían el consentimiento del titular para ese uso pero lo permiti[ó] y contin[ú]a permitiendo al día de hoy.
13. El contrato entre el [señor Casablanca] y el [señor] González, en que (sic.) este último le vendió la estructura al [señor Casablanca] es válido respecto a la estructura sobre el terreno cuyo titular es el [Departamento] y le da derecho al [señor Casablanca] a poseer dicha estructura.
14. El [señor Casablanca], con los actos que ha realizado, tiene derecho a disfrutar la posesión de la estructura aquí en controversia, la que disfruta sin derecho a ello el [señor Cruz].

El TPI dispuso que el término de "nulidad absoluta" que disponía el Art. 76 de la Ley de Tierras, *infra*, se atenuó conforme a la jurisprudencia interpretativa. Indicó que en los casos en los cuales el usufructuario violaba el Art. 76, *infra*, el Departamento podía optar entre retener el título de la propiedad o venderla, siempre que se indemnizara a los edificantes de buena fe, a tenor con el Art. 297 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRR sec. 1164. Concluyó que el contrato de arrendamiento entre el señor González y el señor Cruz fue válido. Sin embargo, expresó que el señor Cruz perdió su derecho a poseer la estructura debido a que dejó de pagar los cánones de arrendamiento pactados.

También, sostuvo que el contrato de cesión de estructura entre el señor González y el señor Casablanca era válido, y transfirió el derecho de posesión sobre la estructura. Concluyó, además, que este caso no versaba sobre un contrato de usufructo entre las partes y el Departamento. Entendió que el señor Casablanca, a pesar de no haber otorgado un contrato con el Departamento por haber adquirido derechos de uso y posesión de un usufructuario, tenía un derecho de posesión sobre la estructura que enclavaba en la parcela 589/255C. En fin, el TPI declaró con lugar la *Demanda* y ordenó al señor Cruz desalojar la propiedad.

El 31 de octubre de 2016, el señor Cruz presentó una *Moción Informativa y Solicitud de Remedio*. Solicitó que se añadiera al cuerpo de la *Sentencia* una fianza para poder acudir en apelación. El 23 de noviembre de 2016, el TPI notificó su *Sentencia Enmendada*. Incluyó una fianza para apelación por la cantidad de \$15,000.00.

El 1 de diciembre de 2016, el señor Cruz presentó su *Apelación Civil*. Indicó que el TPI cometió los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL [TPI] AL DEJAR FUERA DE SUS DETERMINACIONES DE HECHOS, VARIOS HECHOS QUE FUERON ESTIPULADOS POR LAS PARTES Y ADMITIDOS PREVIAMENTE POR EL [TPI].

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL [TPI] AL CONCLUIR QUE EL [DEPARTAMENTO] CONSINTIÓ TÁCITAMENTE A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR VENTA DE UNA ESTRUCTURA EN TERRENOS DE LOS CUALES OSTENTA EL DOMINIO, AUN CUANDO EL [DEPARTAMENTO] EXPRESÓ MEDIANTE CERTIFICACIÓN LO CONTRARIO, LA CUAL FUE ESTIPULADA POR LAS PARTES Y NO SE PRESENTÓ TESTIMONIO ALGUNO QUE CONTROVIRTIERA DICHA ESTIPULACIÓN.

TERCER ERROR: ERRÓ EL [TPI] AL NO ATENDER LA CUESTIÓN DE UMBRAL SOBRE LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL [SEÑOR CASABLANCA], OBVIAR EL CLARO LENGUAJE DEL ARTÍCULO 76 DE LA [LEY DE TIERRAS, INFRA], Y DECLARAR VÁLIDA LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA NÚM. 97, A PESAR DE

QUE EL [SEÑOR] GONZÁLEZ NO ERA USUFRUCTUARIO DE LA PROPIEDAD Y EL [DEPARTAMENTO] NO PRESTÓ SU CONSENTIMIENTO A DICHO NEGOCIO JURÍDICO, LO QUE CONVIERTE LA ESCRITURA NÚM. 97 EN UNA RADICALMENTE NULA.

El 31 de enero de 2017, el señor Casablanca presento una *Moción de Desestimación*. Expresó que el término para acudir ante este Tribunal venció a los 5 días de archivarse en autos copia de la *Sentencia*, a saber, el 28 de noviembre de 2016. Sostuvo que la *Apelación* se presentó el 1 de diciembre de 2016, fuera del término jurisdiccional para apelar. Por ende, solicitó la desestimación del recurso. El 8 de febrero de 2017, mediante una *Resolución*, este Tribunal declaró no ha lugar la *Moción de Desestimación*. Expuso que, conforme a la Resolución del Tribunal Supremo EM-2015-8 de 28 de diciembre de 2015, los términos se habían extendido, por lo cual la *Apelación* llegó a tiempo.

Posteriormente, el 7 de marzo de 2017, el señor Casablanca presentó un *Alegato Parte Demandante-Recurrido*. Dispuso que el Art. 76, *infra*, se atenuó jurisprudencialmente. Expresó que aplicaba *Echevarría López v. Santiago Rodríguez*³, un caso que resolvió un Panel Hermano de este Tribunal. Entendió que el señor Cruz tenía conocimiento que el señor González no era el dueño de la parcela 589/255C, sino un mero usufructuario. Indicó que el señor Cruz no tenía derecho a menoscabar el disfrute de su propiedad; máxime, cuando (el señor Cruz) estaba en calidad de precarista. En fin, solicitó que se confirmara la *Sentencia* del TPI.

³ KLAN201001192.

Luego de varios trámites procesales ante este Tribunal, y con el beneficio de las comparencias de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Desahucio

El desahucio --como regla general-- es un procedimiento de carácter civil sumario. Su propósito principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión de un arrendatario que, sin pagar canon o merced alguna, o sin tener derecho a permanecer en ella, continúa en su disfrute o posesión. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992). El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, establece que los dueños de las fincas, los usufructuarios y cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla pueden ejercer una acción de desahucio. Corresponde al demandante demostrar *prima facie* que el demandado está en posesión de la propiedad en calidad de precarista; esto es, sin título y por la mera tolerancia del dueño o poseedor, sin satisfacer renta o merced. *Acosta v. S.L.G. Gihliotti*, 186 DPR 984, 1011 (2012).

Como se sabe, los conflictos de título no pueden dilucidarse en un juicio de desahucio porque estos, además de ser de carácter sumario, persiguen --únicamente-- recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella. *C.R.U.V. v. Cruz Román*, 100 DPR 318, 322 (1971). Es decir, los casos que presentan controversias sobre un conflicto de título entre las partes, tienen que dilucidarse en un juicio

ordinario, no en uno sumario de desahucio. *Íd.*, págs. 328-329.

Por ello, si un demandado produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que posee un título tan bueno o mejor que el del demandante, surgirá un conflicto de título que hará improcedente la acción de desahucio. *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti, supra*, pág. 1011. A manera de ejemplo, una situación clásica en casos de desahucio que plantea un conflicto de título, ocurre cuando dos partes se disputan el título de cierto terreno. *Vélez v. Franqui*, 82 DPR 762, 777 (1961). Otro ejemplo involucra la ocupación por el demandado de una estructura de vivienda que, alegadamente, le pertenece y que radica en terrenos de la demandante. *C.R.U.V. v Cruz Romás, supra*, pág. 322. Las controversias sobre conflicto de título pueden darse en dos modalidades. En la primera modalidad, se construye u ocupa una estructura dentro de un terreno ajeno y esto crea un derecho de título a favor del ocupante, pues se le considera constructor o poseedor de buena fe. *C.R.U.V. v. Cruz Román supra*, pág. 322. Nuestro Foro Máximo ha denegado una acción de desahucio cuando un demandado logra probar que construyó con la anuencia del dueño del terreno, pues entiende que ello da lugar a un conflicto de título. *C.R.U.V. v. Cruz Román supra*, pág. 323. Tales casos tienen como denominador común que el demandado o sus antecesores tuvieran algún tipo de autorización del dueño del terreno que le diera un derecho aparente a la ocupación de la vivienda. *C.R.U.V. v. Cruz Román, supra*, pág. 324.

La segunda modalidad de estos casos de desahucio atiende situaciones en las que los demandados se limitan

a alegar algún título sobre la vivienda objeto del desahucio, sin poseer derecho o título alguno que justifique la ocupación del terreno ajeno. *C.R.U.V. v. Cruz Román, supra*, pág. 324. Nuestro Foro más Alto ha determinado que una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar una acción de desahucio. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966). Por ello, no debe extenderse la defensa de conflicto de título a casos en los cuales no hay posibilidad de título a favor de la parte demandada; o en los cuales un conflicto de título supuesto se utilice como subterfugio para evitar un desahucio. *C.R.U.V. v. Román, supra*, págs. 328-329.

Otra modalidad en casos de desahucio versa sobre la figura del precarista. Esta figura surge mediante el "otorgamiento de una cosa o derecho por parte de su propietario de forma gratuita, con la opción de ser poseída nuevamente cuando le plazca". *Íd.*, pág. 325. Un precarista es "aquel que ostenta propiedad perteneciente a otro de forma gratuita y sin [su] consentimiento. A esos efectos, el procedimiento adecuado y expedito para obtener la posesión de la propiedad por el dueño es el desahucio". *Acosta v. S.L.G. Gihliotti, supra*, pág. 1010.

Además, en casos apropiados, el demandado puede presentar otras defensas afirmativas relacionadas íntimamente con la causa del desahucio, con el objetivo de que el procedimiento se torne en ordinario. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 114 DPR 733, 747-748 (1987). Por consiguiente, aunque el desahucio es un procedimiento diseñado para proveer un trato privilegiado al demandante, en las instancias en que declararlo con

lugar derrota un interés tutelado por el Estado, se permite que se ventile en un juicio plenario. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 416 (2009); *Cruz Cruz v. Irizarry Tirado*, 107 DPR 655, 660 (1978).

Ahora bien, la validez del arrendamiento sobre el cual el demandado basa su posesión puede decidirse en un pleito de desahucio, ya que ello no constituye un conflicto de título que impida el pleito. *De Arrastia v. Quiles*, 65 DPR 912, 914 (1946). Es decir, una controversia sobre la validez de un contrato de arrendamiento gira alrededor del derecho a la posesión, por lo que el proceso de desahucio es adecuado para resolver tal controversia. *Íd.*

Por último, de declararse con lugar la demanda de desahucio, el tribunal ordenará el lanzamiento de la parte demandada, el cual podrá hacerse efectivo una vez la sentencia advenga final y firme. 32 LPRA sec. 2836.

B. El efecto de las estipulaciones

Para facilitar y simplificar la solución de las controversias jurídicas a las que se enfrentan los foros judiciales, el Tribunal Supremo ha reconocido la facultad de las partes para acordar estipulaciones y eliminar desacuerdos. Una estipulación constituye una admisión judicial que implica un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ella. *Díaz Ayala et. als. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 693 (2001). Existen tres (3) clases de estipulaciones: 1) las que constituyen meras admisiones de hechos; 2) las que reconocen derechos y tienen el alcance de una adjudicación sobre tales derechos; y 3) las que proponen cierto curso de acción como, por ejemplo, que se someta una controversia a un comisionado especial o que se admita cierta prueba

en un juicio. *P.R. Glass Corp. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 223, 231 (1975).

La primera clase --estipulaciones de hechos-- tiene el efecto de dispensar el requisito de probar tales hechos. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 439 (2012). Cuando las partes estipulan los hechos, significa una ausencia de controversia con respecto a los mismos. Cuando estos quedan estipulados por las partes, no se requiere prueba de ellos y la estipulación obliga tanto al juez, como a las partes. *Sepúlveda Rivas v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998). (Énfasis suplido). Es decir, la estipulación sustituye la prueba que se hubiera presentado en la vista del caso. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 752 (1987). De hecho, las partes no pueden impugnar el hecho una vez haya sido estipulado. *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 434-435 (1981).

La segunda clase de estipulaciones --las que reconocen derechos y se consideran adjudicativas-- tienen como propósito poner fin a un pleito. Este tipo de estipulación obliga a las partes y tiene el efecto de cosa juzgada. *Rivera Menéndez v. Action Service*, *supra*, pág. 440. La tercera y última clase de estipulación versa sobre materias procesales. *Íd.* A manera de ejemplo, las partes pueden estipular la forma y manera que se utilizará cualquier mecanismo de descubrimiento de prueba. También, según la Regla 901 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 901, las partes pueden estipular la autenticación de cierta evidencia. Ahora bien, la estipulación de autenticación de evidencia no debe confundirse con la estipulación de hechos. La primera, a menos que las partes expongan clara

y expresamente lo contrario, solo releva del proceso de autenticar tal evidencia. *Rivera Menéndez v. Action Service, supra*, pág. 441.

C. Acumulación de Parte Indispensable

La Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, regula el mecanismo de acumulación de parte indispensable. Dispone:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán las partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. (Énfasis nuestro).

Este precepto procesal forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que el Estado prive a una persona de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA Tomo 1, pág. 301 (2016). Mediante esta Regla, se protege a las personas ausentes de un pleito, de los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial y, además, se evita la multiplicidad de litigios. *Mun. de San Juan vs. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003). En otras palabras, una parte indispensable es aquella cuyos derechos e intereses podrían quedar afectados, o destruidos, por una sentencia dictada estando dicha persona ausente del litigio. *Cepeda Torres v. García Ortiz*. 132 DPR 698, 704 (1993). (Énfasis suplido). Los derechos afectados deben ser de naturaleza real e inmediata. *Municipio de Ponce v. Autoridad de Carreteras*, 153 DPR 1, 16 (2000). (Énfasis suplido).

La determinación de si una parte es o no es parte indispensable requiere un enfoque pragmático. Entiéndase, se requiere una evaluación individual a la

luz de las circunstancias particulares presentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 549-550 (2010). Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. Cuevas Segarra, *op. cit.* pág. 695.

D. Ley de Tierras

El Título V de la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, conocida como la Ley de Tierras de Puerto Rico (Ley de Tierras), 28 LPRA sec. 241 *et. seq.*, se creó con el propósito de promover el bienestar, la libertad económica y la justicia social de los agregados⁴. Su objetivo principal es otorgar a todo agregado un pedazo de terreno para levantar permanentemente su hogar. Art. 74, 28 LPRA sec. 551. Por virtud de la Ley de Tierras se creó --como parte del Departamento de la Vivienda-- la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas (Administración), un organismo independiente en cuanto a su administración y uso de fondos. La Administración tiene la obligación de llevar a cabo y desarrollar los programas de

⁴ Todo jefe de familia y aquellas personas solas que cualifiquen que residan en la zona rural, cuyo hogar se encuentre en casa y terreno ajenos o en casa propia levantada en terreno ajeno, cuyo único medio de vida sea el trabajo a jornal devengado en fincas agrícolas, que sea una familia de escasos recursos económicos y que no posea terreno en calidad de dueño. Art. 78, 28 LPRA sec. 555.

reinstalación de agregados y construcción de viviendas para comunidades rurales, según dispuesto en el Título V de la Ley de Tierras. Art. 73 A, 28 LPRA sec. 521.

Mediante el Título V se concedió a estos agregados una porción de terreno en usufructo gratuito y perpetuo para que pudieran edificar sus casas libres de toda coacción. *E.L.A. v. Márquez*, 93 DPR 393, 404 (1966). Aunque la ley original en su Art. 78, 28 LPRA sec. 555, prohibía la enajenación de las parcelas sin el consentimiento de la Autoridad de Tierras --organismo público bajo el cual, originalmente, se situó este programa-- tal prohibición no aparecía en el Art. 76, 28 LPRA sec. 553. Por lo cual, algunas parcelas fueron a parar a manos de terceros que se aprovecharon de las necesidades económicas de los agregados. *E.L.A. v. Márquez, supra*, pág. 404.

Tal situación frustraba los objetivos de la Ley, por lo cual la Asamblea Legislativa enmendó el Art. 76, *supra*, mediante la Ley Núm. 44 de 9 de junio de 1948. Esta añadió al articulado la prohibición específica, bajo pena de nulidad absoluta, de enajenar el usufructo, las parcelas y las mejoras, salvo mediante autorización, para ese entonces, de la Administración de Programas Sociales.⁵ El propósito de este mecanismo fue defender a los débiles económicamente. *E.L.A. v. Márquez, supra*, pág. 404.

Actualmente, el Art. 76, *supra*, establece que la Administración cederá gratuitamente a los agregados, un terreno en usufructo para que estos establezcan sus

⁵ Actualmente, la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.

hogares. Además, indica las restricciones relacionadas con dicha cesión:

[...] Al agregado que hubiere recibido una parcela en usufructo se le otorgará un contrato de usufructo que preparará al efecto la [Administración], el cual tendrá fuerza de ley, y en el cual se establecerán las penalidades que la [Administración] juzgue conveniente imponer para el caso de que se viole el contrato. El usufructuario no podrá, bajo pena de nulidad absoluta, vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar ni en modo alguno enajenar o gravar en todo o en parte, el derecho de usufructo que se le conceda, ni la parcela de terreno sobre la cual se le conceda dicho derecho, ni las edificaciones, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en la misma, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo; disponiéndose, que cualquier violación de esta disposición no conferirá derechos legales de clase alguna a ningún supuesto adquirente, cesionario o acreedor, sino que, por el contrario, producirá, sin que medie declaración judicial al efecto, la confiscación a favor de la [Administración] del derecho de usufructo concedido al usufructuario sobre la parcela, así como de todo interés, derecho y acción que sobre la parcela cedida en usufructo, o sobre las mejoras, edificaciones, accesiones o siembras existentes en la misma tuviera o pudiera tener el supuesto cedente y/o cesionario, acreedor y/o deudor, vendedor o adquirente, quedando la [Administración] en libertad de disponer en dicha parcela, construcción, edificación, siembra o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad de dinero a persona alguna por ningún concepto. Disponiéndose, sin embargo, que la [Administración] en el ejercicio de su discreción, podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir, ceder, permutar o asignar su derecho de usufructo a otra persona que cualifique como tal usufructuario; [...] Las disposiciones de esta sección serán también aplicables a los sucesores en título de los usufructuarios originales. En aquellos casos en que el usufructuario de la parcela haya dejado de ocuparla total o parcialmente, y que otra persona no autorizada por la [Administración] esté ocupando total o parcialmente dicha parcela, se presumirá que ha habido una cesión ilegal por parte del usufructuario de sus derechos sobre dicha parcela, con las correspondientes consecuencias a que se hace referencia en esta Ley. [...]

La Administración deberá ejercer un riguroso control en la adjudicación de estos terrenos

para que los adjudicatarios llenen los requisitos de esta Ley y se cumpla con los propósitos de la misma. (Énfasis nuestro).

La confiscación que menciona el artículo es la sanción que tiene la Ley de Tierras, *supra*, para lograr su cumplimiento eficaz. Sin embargo, quienes adquieran ilegalmente, y que cualifiquen, pueden obtener la aprobación de la Administración para la adquisición debida del usufructo, dejando inoperante la confiscación. *E.L.A. v. Márquez, supra*, pág. 407. Mediante el Art. 3 de la Ley 35 de 14 de junio de 1969, se enmendó la sec. 683 de la Ley de Tierras, *supra*, para indicar lo que sucedería en los casos en los cuales un usufructuario violara las disposiciones del Art. 76, *supra*. Esta sección establece que: “[e]n el caso de aquellos usufructuarios que hayan violado lo dispuesto en la sec. 553 de este título, el Secretario de la Vivienda optará por retener el título de la propiedad sobre estas parcelas o por venderlas [...]”. 28 LPRC sec. 683. Además, el articulado indica que el Secretario de Vivienda retendrá la titularidad de los terrenos cuando el Estado tenga planes específicos de dedicar dichas parcelas a un fin o uso público como: carreteras, hospitales, escuelas, áreas recreativas, entre otras. En estos casos, se indemnizará a los dueños de las edificaciones existentes en dichos terrenos, de conformidad con el Art. 297 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 1164. Con excepción de las instancias mencionadas antes, se podrán vender las parcelas conforme a la reglamentación aplicable. Cuando el usufructuario u ocupante no cumpla con los requisitos dispuestos en la reglamentación, o no interese comprar la parcela al precio o bajo las condiciones

establecidas, se podrá vender el terreno al mejor postor. 28 LPRA sec. 683.

III. Discusión

El señor Cruz indica que el TPI erró al: 1) no incluir, en sus determinaciones de hechos, algunos que las partes estipularon; 2) determinar, contrario a las estipulaciones, que el Departamento consintió tácitamente a la construcción y a la venta de la estructura en cuestión; y 3) (a) no atender el asunto sobre legitimación activa del señor Casablanca, (b) obviar el Art. 76 de la Ley de Tierras, *supra*, y (c) decretar la validez de la Escritura Núm. 97.

Por su relación estrecha, se discuten conjuntamente el primer y segundo señalamiento de error. Ambos errores --no incluir hechos estipulados en las determinaciones de hechos y decidir en contravención a tales estipulaciones-- se cometieron.

El señor Cruz expresó que los hechos que surgen de la *Certificación* se admitieron en la vista de 15 de agosto de 2016. Arguyó, además, que no declaró funcionario alguno del Departamento y tampoco se controvirtió dicha *Certificación*. El señor Cruz adujo que los hechos de la *Certificación* son materiales y esenciales para demostrar la nulidad de la Escritura Núm. 97.

El señor Cruz entiende que la determinación de hechos núm. 12, que atiende el supuesto conocimiento y consentimiento del Departamento sobre la posesión, uso y disfrute de la propiedad por parte de personas que no tenían autorización, contradice lo que las partes estipularon. El señor Cruz expresa que el TPI, huérfano de prueba documental o testifical que pudiera justificar

tal determinación, concluyó que el Departamento consintió, tácitamente, a la ocupación y a la construcción en la parcela 589/255C. Sostiene que el TPI no podía concluir así, dado que es contrario --totalmente-- a la del Departamento y a lo que las partes estipularon. El señor Cruz expresó que el Departamento no consintió tácitamente a la cesión; máxime, cuando ello desvirtuaría el Art. 76 de la Ley de Tierras, *supra*, que requiere el consentimiento expreso, y por escrito, del Departamento para cualquier transmisión del usufructo. El señor Cruz tiene razón.

Surge del *Informe sobre Conferencia Inicial entre Abogados*, Parte III, intitulada *Estipulaciones*, que el señor Casablanca estipuló que:

2) La parcela 255-C (589) de la Comunidad Parcelas Falú, en Río Piedras, Puerto Rico, pertenece al [Departamento].

Además, surge de la *Minuta* de la vista de 15 de agosto de 2016 que las partes sometieron conjuntamente, como prueba estipulada, la *Certificación* del Departamento, que dispone:

1) El [Departamento] es el titular de la parcela 255-C (589) de la Comunidad Hill Brother de Río Piedras, Puerto Rico;.

2) El usufructo de dicha parcela no se le ha concedido a nadie.

3) Actualmente[,] ninguna persona figura como usufructuario de dicha parcela.

4) Así también, en ningún momento el Departamento de la Vivienda ha consentido o autorizado la venta, cesión o traspaso de la parcela 255-C (589) sus estructuras, mejoras o edificaciones a nadie.

5) El [señor González] no figura como usufructuario de la parcela 255 C (589).

6) Tampoco aparece como solicitante del título de propiedad de la parcela 255 C (589); de la Comunidad Parcelas Hill Brother de Río Piedras, Puerto Rico.

Durante esta vista, las partes también sometieron al TPI varios hechos que no estaban en controversia, entre estos:

3. Que la Certificación del [Departamento] de 9 de junio de 2016 de la Parcela 255C (589) de la Comunidad Hills Brothers (Parcela Falú) en Río Piedras, Puerto Rico, es correcta. (Énfasis suplido).

Este Tribunal examinó, de primera mano, la *Certificación* que el Departamento presentó y que las partes estipularon. Surge que las partes --clara y expresamente-- estipularon la admisibilidad de la *Certificación y la corrección de su contenido*. Por ende, no cabe duda que el señor Cruz y el señor Casablanca acordaron, libre y voluntariamente, como hechos, todo aquello que recogió la *Certificación*.

De la *Certificación* surge, inequívocamente, que el Departamento es el titular de la parcela y que este no otorgó contrato alguno de usufructo con el señor González. Conforme se reseñó en la Sección II (B) sobre estipulaciones, las partes libre, voluntaria y debidamente representadas por sus respectivos abogados, entendieron y acordaron que no existían controversias en cuanto a que: el Departamento era el propietario de la parcela 589/255C; el usufructo de dicha parcela no se había concedido a persona alguna; y el señor González no era usufructuario ni había solicitado el título de la parcela 589/255C. Por ende, tanto el TPI, como las partes, se obligaron y cualquier discrepancia se superó y atendió cabal y decididamente.

Ahora bien, en la *Sentencia Enmendada* el TPI consignó, como parte de sus determinaciones de hechos, que:

12. Por varios años, el [Departamento] conocía que en el predio de su propiedad aquí en controversia enclavaba una estructura, cuya posesión, uso y disfrute lo tenían personas que no tenían el consentimiento del titular para ese uso pero lo permiti[ó] y contin[ú]a permitiendo al día de hoy.

Dicha determinación de hecho no encuentra apoyo en el expediente judicial, ni en la *Certificación* del Departamento. Además, está en contravención frontal con la Ley de Tierras, *supra*. En primer lugar, el Departamento no compareció como parte, ni testificó en el juicio. Tampoco surge del expediente que se haya pasado prueba sobre las actuaciones o la intención del Departamento. Surge, únicamente, que el Departamento compareció a los fines de cumplir con una *Orden* del TPI relacionada a la presentación de la *Certificación*. Aun así, erradamente, el TPI determinó que el Departamento conocía que la parcela 589/255C estaba ocupada ilegalmente y, tácitamente, consintió a ello.

Nuestra Curia más Alta ha determinado que para probar un consentimiento tácito, los hechos deben revelar —inequívocamente— la voluntad del Departamento para consentir. El Tribunal Supremo expresó, además, que el consentimiento tácito era siempre una cuestión de intención y, como tal, requiere la consideración de todas las circunstancias del caso. Es decir, para determinar si medió el consentimiento tácito, el Tribunal tiene que dilucidar prueba sobre la intención que tenía el Departamento. Era necesario adjudicar si el Departamento conocía sobre la presencia de los ocupantes, si permitió la ocupación de la parcela en cuestión, si instó algún procedimiento en contra de alguno de los ocupantes, entre otros asuntos. Nada de lo anterior se dilucidó. Así, el TPI no puede, en el

vacío y en contravención al derecho aplicable, determinar que el Departamento permitió y continúa permitiendo a personas que no son usufructuarios vivir en la parcela 589/255C.

En segundo lugar, además de no contar con evidencia testifical o documental, el TPI emitió una determinación que contraviene abiertamente las estipulaciones de las partes. El Departamento, mediante una carta al señor Cruz, expresó que para el 30 de junio de 2014 "no ha[bía] brindado título de la propiedad al solar número 589". Es decir, el Departamento fue claro al indicar que no adjudicó usufructo alguno. Más aun, el Departamento reconoció --en dos ocasiones-- que es el titular de la propiedad. Inexplicablemente, el TPI dictaminó que el Departamento conoció y permitió las distintas ocupaciones.

En tercer lugar, la conclusión del TPI no es permisible bajo la Ley de Tierras, *supra*. En un caso como este, en el cual la ley es clara, no cabe hablar de consentimiento tácito. La Ley de Tierras, *supra*, dispone que los usufructuarios no podrán --de modo alguno-- enajenar o gravar el derecho a usufructo, las parcelas, ni las edificaciones o mejoras que se hagan. La Ley de Tierras, *supra*, establece, además, que cualquier violación a esta disposición no conferirá derechos legales de clase alguna a un supuesto adquiriente, sino que --por el contrario-- producirá, sin que medie declaración judicial al efecto, la confiscación a favor del Departamento.

Sin embargo, la Ley de Tierras, en su Sec. 683, *supra*, dispone que cualquier venta o cesión de la parcela es nula. Tan es así, que no es necesaria una

determinación judicial previa que lo confirme. En casos de violaciones al Art. 76, *supra*, el Departamento optará por retener el título de la propiedad sobre las parcelas o venderlas. Si decide venderlas, la Ley establece que se deben comenzar los trámites para determinar si el ocupante cualifica para recibir el usufructo de la parcela. Es decir, pese al lenguaje claro de la Ley, el TPI optó por indicar que el Departamento conocía y permitió que personas, no usufructuarias, disfrutaran de una propiedad enclavada en su parcela. Ello no encuentra apoyo en las disposiciones estatutarias aplicables. En fin, el TPI erró al no incluir las determinaciones que surgían de la *Certificación* estipulada. También erró al determinar que el Departamento, tácitamente, consintió a que terceros utilizaran su propiedad; máxime, cuando la Ley de Tierras, *supra*, no lo permite por adolecer del defecto insubsanable de la nulidad absoluta.

En cuanto al tercer error --no atender el asunto sobre la legitimación activa del señor Casablanca e ignorar las disposiciones de la Ley de Tierras, *supra*-- el señor Cruz también tiene razón. El señor Cruz aduce que el señor Casablanca participó en la compraventa con el señor González, quien no era dueño ni usufructuario de la misma. Por ende, entiende que el señor Casablanca no poseía título o derecho alguno sobre la parcela 589/255C o la estructura que en ella enclavaba. Conforme a lo anterior, sostiene que, a tenor con el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, el señor Casablanca carecía de legitimación para instar el pleito de desahucio. El señor Cruz estima que el señor Casablanca no es: 1) dueño de la estructura; 2) apoderado del dueño; 3) usufructuario; ni 4) tiene

derecho alguno al disfrute. Además, entiende que el señor Casablanca no es titular de la propiedad, puesto que la Escritura Núm.97 es nula, ya que el señor González no podía disponer de aquello que no es suyo. El señor Cruz también enfatiza el hecho de que la Escritura Núm. 97 va en contravención con lo dispuesto el Art. 76 de la Ley de Tierras, *supra*.

El TPI, en su *Sentencia Enmendada*, determinó, entre otras, que:

A base del derecho antes explicado, determinamos que el contrato de arrendamiento entre el señor González y el [señor Cruz] fue válido, pero como el [señor Cruz] paró de pagar los cañones de renta acordados, perdió su derecho a poseer la estructura.

Por otro lado, el contrato de cesión de estructura entre el señor González y el [señor Casablanca] es válido y transfirió el derecho a posesión sobre usar dicha estructura enclavada sobre un bien inmueble que no es de su propiedad, pero al ser dueño de la estructura y tener derecho a poseer la misma, puede reclamar como demandante en este caso, la posesión del inmueble en cuestión [...].

[...]

No estamos aquí ante un contrato de usufructo con ninguna de las partes con el [Departamento], pero ante los hechos que hemos determinado si aplica a los mismos lo dispuestos en el Art. 3 de la Ley Núm. 35, *supra*, que permiten que personas que no tengan contrato de usufructo con [el Departamento] pero hayan adquirido derechos de uso y posesión con personas que antes tuvieron los mismos derechos que le cedieron a estos, puedan reclamar esos derechos de posesión, como lo hace el [señor Casablanca] en este caso.

El TPI tiene razón al indicar que en este caso no se ha dado contrato de usufructo alguno con las partes o con el Departamento. Además, según los dichos del Departamento, este: 1) no ha brindado título de propiedad de la parcela 589/255C a persona alguna; 2) el usufructo de la parcela no se ha concedido a persona

alguna; 3) el señor González no consta como usufructuario de la parcela; y 4) el Departamento es el titular de la parcela.

En este caso no existe un conflicto sobre la titularidad de la parcela. El Departamento es el único dueño y persona con derecho de propiedad sobre la parcela 589/255C. Esto es incompatible con la determinación del TPI que indica que el señor Casablanca tiene derecho a solicitar el desahucio de la parcela. En la medida en que el señor González nunca tuvo, para ceder, un derecho de usufructo sobre la parcela 589/255C, la única persona con legitimación activa para solicitar el desahucio en este caso, es el Departamento --titular único-- de la parcela y de todo lo que recae sobre ella.

La Ley de Tierras, *supra*, es clara. Establece que el Departamento es el dueño y el titular de las propiedades, y cederá en usufructo las parcelas a los agregados. Además, como ya se indicó, este derecho de usufructo no se puede enajenar o gravar, so pena de nulidad absoluta. Este caso, distinto al que nuestra Curia más Alta resolvió, atiende una situación en la cual una persona --el señor González-- sin constar como usufructuario, arrendó la parcela 589/255C al señor Cruz y posteriormente, la vendió al señor Casablanca. Contrario a la determinación del TPI, este Tribunal concluye que ambos contratos son nulos radicalmente. El señor González no podía arrendar, ni vender, una estructura que nunca le perteneció. Además, el señor Casablanca sabía que podía suscitarse una controversia como esta, ya que la parcela 589/255C no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad y así se lo advirtió el notario otorgante de la Escritura Núm. 97.

Ahora bien, es una norma trillada que los actos nulos radicalmente se pueden ratificar. Los efectos jurídicos comienzan una vez se ratifican, ya que desde su celebración, hasta el momento de la ratificación, el negocio jurídico no ha podido producir efecto alguno sobre las partes. En este caso, el Departamento puede ratificar y validar los contratos en controversia. Además, es el dueño de la propiedad. Por ende, en esta disputa, el Departamento es la única parte con legitimación activa para solicitar el desahucio. Es decir, el Departamento es una parte indispensable en este pleito.⁶ El desahucio no procede hasta tanto el Departamento lo solicite.

IV.

Por los fundamentos expuestos antes, se revoca la *Sentencia Enmendada* del TPI.

Notifíquese.

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

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

⁶ Llama la atención que habiendo tenido este caso bajo su consideración por casi dos (2) años, y con múltiples solicitudes del señor Cruz a los fines de que se incluyera al Departamento como parte indispensable, el TPI no lo ordenara.