

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

MARIO MAISONET
GONZÁLEZ, RAMÓN
MAISONET GONZÁLEZ

Apelados

v.

NILKA MARTÍN
HERNÁNDEZ, SP
MANAGEMENT CORP.

Apelante

KLAN201700029

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

Sobre:
Desahucio y
Cobro de Dinero

Caso Núm.
K PE2016-3461
(604)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 7 de agosto de 2017.

La señora Nilka Martín Hernández/aquí apelante nos presenta un recurso de apelación en el que solicita la revocación de una Sentencia emitida el 16 de diciembre 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 de los demandantes/aquí apelados.

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

-I-

Los aquí apelados, los señores Mario y Ramón Maisonet González presentaron el 21 de noviembre de 2016 una demanda de desahucio y cobro de dinero en contra de la apelante, al amparo del

¹ Notificada el 27 de diciembre de 2016.

procedimiento sumario establecido en las secciones 2821 y subsiguiente del Código de Enjuiciamiento Civil.² Ambos son titulares de la propiedad que ha ocupado la apelante, a través del programa de vivienda pública que administra la codemandada SP Management.³ La propiedad ubica en la Urb. Cambridge Park, Calle Chestnut Hills, #B-4 en el Municipio de San Juan.

Cabe indicar que también fue demandada la compañía, SP Management quien representó a la Administración de Vivienda Pública. En su contestación a la demanda negó las alegaciones relacionadas al cobro de dinero. Además, adujo que el contrato en virtud del cual la Administración de Vivienda Pública se obligó a sufragar parte del canon de arrendamiento fue cancelado el 30 de junio de 2016, por lo que no era responsable por los cánones adeudados a partir de ese momento, sino la apelante. Amparada en ello, solicitó la desestimación de la demanda por dejar de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

El 7 de diciembre de 2016 se efectuó una vista en la que las partes tuvieron oportunidad de exponer sus argumentos. Los demandantes/aquí apelados, manifestaron que a pesar que el contrato de arrendamiento había sido cancelado, la apelante continuaba ocupando su propiedad sin realizar pago alguno, por lo que le atribuyeron una deuda de \$5,000.00 en concepto de renta mensual (\$1,000.00 mensuales por 5 meses). Por su parte, la apelante adujo que había instado un proceso administrativo sobre la decisión de la Autoridad de Vivienda Pública —*quien no es parte en este caso*— de no renovar el contrato de arrendamiento y optar por trasladarla a otra residencia, el cual estaba pendiente ante el Tribunal de Apelaciones. Bajo esa premisa, instó previo a la vista

² 32 LPRC secs. 2821 *et seq.*

³ SP Management fue traída como codemandada al pleito por ser la compañía que otorgó el contrato de arrendamiento con los apelados en beneficio de la apelante.

una moción de desestimación ante la presunta falta de jurisdicción del TPI para dirimir sobre este caso.

Las partes argumentaron en sala sobre los planteamientos jurisdiccionales levantados. Los apelados y SP Management coincidieron en que los primeros no formaron parte del proceso administrativo, que ya se encontraba en revisión judicial ante el foro judicial intermedio. Argumentaron que tampoco podía obligársele a formar parte de este, pues se trataba de un proceso administrativo contra la agencia, ajeno al derecho propietario de los apelados sobre la vivienda en cuestión. Puntualizó la parte apelada que su reclamo contra la apelante se basaba en que esta última se mantenía ocupando su propiedad sin tener derecho a ello y sin realizar pago, y que era por esa razón que solicitaba el desahucio.

SP Management reiteró que no era responsable por los pagos que se acumularon después de vencido el contrato de arrendamiento, y que procedía la desestimación de las reclamaciones en su contra. Destacó que la apelante no quedaría desprovista de un hogar, pues por ser participante del programa de vivienda pública, se le habían presentado alternativas de viviendas en otro lugar. Indicó que, no obstante, la apelante las había rechazado. Dicha afirmación, no fue negada por la apelante. Ésta reiteró sus posturas previas y añadió que no podía ser privada de su hogar sin un debido proceso de ley y que el contrato de arrendamiento fue cancelado de forma apresurada por la agencia. Por ello, solicitó la desestimación del procedimiento de desahucio o que se convirtiera en uno ordinario.

Consecuentemente, el 7 de diciembre de 2016 el TPI emitió la Sentencia que es objeto de esta apelación. Allí dispuso que ante la ausencia de algún título de dominio que justificara la retención de la propiedad, la apelante no podía aspirar a que se continuara el trámite por la vía ordinaria bajo *“supuestos estados o situaciones*

*para privar de la protección de ley a quien ostenta el título del inmueble.*⁴ De igual forma, precisó que:

*...cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento, no se admitirá al demandado [aquí apelante] otra prueba que no sea la del recibo de pago o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. (cita omitida).*⁵

En vista de ello, el TPI declaró *con lugar* la demanda de desahucio y ordenó a la apelante que desalojara la propiedad de los apelados.

Inconforme, la apelante acude ante nos mediante la apelación de título y 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 AL CASO DE EPÍGRAFE POR SER PARTE INDISPENSABLE.*
3. *ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CELEBRAR UNA VISTA EN EL CASO DE EPÍGRAFE. PROCEDÍA QUE SI DECLARABA SIN LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN, PARALIZACIÓN O EN LA ALTERNATIVA DE CONVERSIÓN DEL PROCESO A UNO ORDINARIO, SEÑALARA LA VISTA DE DESAHUCIO.*

-II-

A. Los contratos.

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento.⁶ 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”.⁷ Para ello, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto

⁴ Sentencia del 7 de diciembre de 2016, Ap. de la Apelación, pág. 88.

⁵ *Íd.*

⁶ *Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).

⁷ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371.

cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación.⁸

En nuestro ordenamiento rige el principio de la libertad de contratación.⁹ 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.¹⁰ 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.¹¹

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”.¹² 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.¹³ De ahí, que “los tribunales están 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”.¹⁴

B. Contrato de arrendamiento.

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.¹⁵ En

⁸ Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

⁹ *Oriental Financiam v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).

¹⁰ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

¹¹ Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997).

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

¹³ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

¹⁴ *Oriental Financiam v. Nieves*, *supra*, pág. 471.

¹⁵ 31 LPRA secs. 4011-4093.

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.”¹⁶

C. Desahucio.

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.¹⁷ 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.¹⁸ 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.¹⁹ Queda al sano discernimiento judicial, luego de considerar los méritos y hechos específicos aducidos, la conversión del desahucio sumario en uno ordinario.²⁰

Procedemos a analizar los hechos del presente caso a la luz del derecho expuesto.

-III-

La apelante nos presenta tres (3) 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

¹⁶ Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012.

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

¹⁸ *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

¹⁹ *Id*; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398, 403 (1947); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930).

²⁰ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

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 por ser parte indispensable. En su último señalamiento de error, arguye que el TPI debió celebrar una vista de desahucio. Por estar estrechamente relacionados entre sí, los discutiremos en conjunto.

En primer orden, los apelados se expresan conforme con lo resuelto. Centran sus argumentos en que la controversia de este caso era netamente contractual; que la apelante no albergaba un derecho para mantenerse ocupando la propiedad que les pertenece; que este pleito es independiente del proceso administrativo aludido con la Administración de Vivienda Pública; y que las únicas partes indispensables en este caso son ellos y la apelante. Coincidimos.

Mediante la acción de desahucio que los apelados instaron contra la apelante, éstos solicitaron 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. En dicho contrato, el cual se otorgó el 1 de marzo de 2015, comparecieron los apelados como parte arrendadora, la Administración de Vivienda Pública como la parte arrendataria, y la apelante Martín Hernández como inquilina. Fue así, ya que la apelante es beneficiaria del programa de vivienda pública que administra la codemandada SP Management. La vigencia del arrendamiento pactado comprendía desde el 30 de julio de 2015 hasta el 29 de julio de 2016.²¹ Una vez venció, no fue renovado. No obstante, la apelante ha permanecido en la propiedad de los apelados sin realizar pago y se niega a abandonarlo.

La acción de desahucio atiende específicamente este tipo de situaciones. Se trata de un procedimiento sumario cuyo fin es que

²¹ Véase, *Contrato de Arrendamiento*, Ap. de la Apelación, págs. 26-32.

un titular pueda recobrar la posesión de un inmueble que le pertenece. De ordinario, se insta cuando una persona lo ocupa sin emitir pago o tener algún derecho sobre el mismo. Precisamente, es lo que ocurre en este caso. El contrato de arrendamiento claramente establece que su vigencia se extendía hasta el 29 de julio de 2016. A partir de ese momento, cesaron los derechos de la apelante sobre la propiedad.

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”.²² Por tanto, eso haremos. Vemos que, a partir del 29 de julio de 2016, la apelante no tenía ningún derecho a mantenerse en la propiedad de los apelados. Sin embargo, 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. Tampoco que la apelante se ha mantenido ocupando la propiedad vencido el contrato de arrendamiento y sin emitir pago. Lo único que tenían los apelados que demostrar es que eran los titulares de la propiedad y que quien la ocupaba no tenía derecho a estar allí. Así lo hicieron. 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 eran los apelados, quienes son los titulares del inmueble en cuestión, y la apelante, quien lo ocupa. Cabe además aclarar que cualquier proceso de naturaleza

²² Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471.

administrativa en el que no hayan participado los apelados y en el que no esté involucrada la titularidad del aludido inmueble, resulta inmaterial a este caso.

Toda vez que el dictamen apelado se sustenta en la prueba que proveyeron las partes junto con sus solicitudes de desestimación, y que no se nos han provisto razones para interferir con el criterio del foro judicial primario, no lo haremos. No se cometieron los errores alegados, por lo que confirmamos la Sentencia apelada.

-IV-

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

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

El Juez Vizcarrondo Irizarry emitió opinión concurrente por escrito.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - CAGUAS
PANEL II

MARIO MAISONET
GONZÁLEZ, RAMÓN
MAISONET GONZÁLEZ

Apelados

v.

NILKA MARTÍN
HERNÁNDEZ, SP
MANAGEMENT CORP.

Apelante

KLAN201700029

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

CASO NÚM.
K PE2016-3461
(604)

Sobre:
DESAHUCIO Y
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

**OPINIÓN CONCURRENTE
DEL HON. CARLOS VIZCARRONDO IRIZARRY**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2017.

Concurro con el análisis jurídico que sirvió de base para el dictamen que hoy se emite por este Panel en el caso de epígrafe. No obstante, hago constar que he participado en otros casos²³ con cierta tangencia con el de autos, en que los beneficiarios del Programa de Vivienda Pública han cuestionado a nivel administrativo la actuación de la Administración de Vivienda Pública (AVP), de reubicarlos de ciertos proyectos de vivienda pública, por determinación de la agencia federal de no continuar subvencionando los contratos de alquiler, y en el proceso, la

²³ Véase casos consolidados KLRA201601022, KLRA201601026, KLRA201601030, KLRA201601034, KLRA201601038. Mediante Sentencia de 15 de diciembre de 2016, este servidor como Juez ponente resolvió que SP Management y Administración de Vivienda Pública, violentaron el requisito de proveer unos "juzgadores imparciales" que ordena, tanto el debido proceso de ley como el Código de Regulaciones Federales para *hearing officer* del título 24 CFR sec. 966.53 aplicable, al utilizar funcionarios de la propia privatizadora SP Management como "Oficiales Examinadores" a cargo de las vistas de impugnación promovidas por los beneficiarios del Programa de Vivienda Pública. La compañía SP Management es co-demandada en este pleito.

agencia ha incidido en violaciones al procedimiento administrativo reconocido para que estos beneficiarios puedan impugnar tal determinación.

No obstante, reconozco que esta circunstancia se relaciona con la dimensión administrativa del problema, y en tales casos, hemos sido vigilantes de que no se le violenten los derechos legales y constitucionales a las familias beneficiarias del Programa de Vivienda Pública. Tales derechos, sin embargo, son distinguibles de la reclamación contractual que formula el demandante-apelado en este caso, y el derecho que le asiste conforme al Código de Enjuiciamiento Civil,²⁴ para recobrar su propiedad de un inquilino que disfrute precariamente de su propiedad.

Convencido del derecho que le asiste al demandante, que fue adjudicado por el tribunal recurrido y que es confirmado mediante la presente Sentencia, concuro con su resultado.

Carlos Vizcarrondo Irizarry
Juez de Apelaciones

²⁴ 32 L.P.R.A. sección 2822, artículo 621.