

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA  
PANEL VIII

JUAN A. SANTIAGO BETANCOURT  Demandante-Apelante  V.  JAIME CRUZ DELGADO  Demandado-Apelado	KLAN201700348	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina en Río Grande  Civil. Núm.: FBCI2013-00025  Sobre: Desahucio por falta de pago
---	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. Juan A. Santiago Betancourt (el señor Santiago Betancourt o el apelante) y solicita la revocación de la Sentencia dictada el 25 de enero de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina en Río Grande.<sup>1</sup> Mediante dicha Sentencia se desestimó la demanda incoada contra los señores Jaime Cruz Delgado y Axel Joel Cruz Monroig (en conjunto, representación de Cruz Racing o los apelados).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

**I.**

El 11 de enero de 2013 el señor Santiago Betancourt, la Sra. Carmen Gómez Martín y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos presentaron una demanda de desahucio y cobro de dinero contra los señores Cruz Delgado y Cruz Monroig. El señor Cruz Delgado era propietario de caballos, mientras que el

---

<sup>1</sup> Notificada el 17 de febrero de 2017.

señor Cruz Monroig los entrenaba. Los demandantes alegaron ser los arrendadores de la jaula de caballos de carreras que ocupaban los demandados, quienes le adeudaban \$3,000 por razón de cánones atrasados.<sup>2</sup> Adujeron tener el derecho de alquilar las jaulas tras adquirirlas de la Sucesión de Pedro Díaz Marín.<sup>3</sup> Solicitaron al tribunal que decretara el desahucio por falta de pago y ordenara el desalojo de las jaulas.

Oportunamente, la representación de Cruz Racing contestó la demanda.<sup>4</sup> Alegó que cesó el pago de arrendamiento cuando recibió la Orden Administrativa de la Administración de la Industria y el Deporte Hípico JH-2011-28, así como las Normas y Reglas del Área del Establo Hipódromo Camarero, la que prohibía pagar o cobrar cánones de arrendamiento a persona alguna. Descartó que los demandantes poseyeran un derecho real de usufructo de las jaulas, pues su título estaba en controversia ante la Junta Hípica de Puerto Rico y el Hipódromo Camarero se había expresado como su único dueño. Junto a la contestación a la demanda se presentó una reconvencción que requirió una compensación no menor de \$10,000 por concepto de daños emocionales.<sup>5</sup>

Más tarde, Camarero Race Track Corp. solicitó al tribunal autorización para intervenir en el pleito de epígrafe. Adujo que desde el 4 de enero de 2007 era la dueña del Hipódromo y quien tenía la facultad de operarlo. Reclamó que los demandantes no tenían autorización para arrendar las jaulas en controversia, ni mucho menos solicitar su desalojo. Precisó que el 30 de octubre de 2012 le asignó oficialmente a la representación de Cruz Racing siete (7)

---

<sup>2</sup> El 7 de abril de 2016 se enmendó la demanda para actualizar el balance adeudado a \$46,800 por 36 meses de renta atrasados. De los autos originales surge un contrato de arrendamiento sin fecha y dos copias de cheques pagaderos al señor Santiago por la cantidad de \$1,300 cada uno. Dichos cheques tienen fecha de 6 de agosto de 2011 y 1 de junio de 2012, respectivamente.

<sup>3</sup> Caso núm. FAC 95-0495. Precio alegado de la venta fue de \$39,000.

<sup>4</sup> Presentada el 28 de febrero de 2013.

<sup>5</sup> El 10 de abril de 2013 los demandantes presentaron una contestación a la reconvencción. Sin embargo, mediante Orden de 22 de abril de 2013 el TPI expresó que la misma no cumplía con las Reglas 6.2 y 6.3 de Procedimiento Civil. La parte demandada desistió de la reconvencción mediante moción de 24 de enero de 2017. El TPI autorizó la misma al día siguiente.

jaulas localizadas en el establo número 26. Dicha transacción quedó evidenciada mediante un *Contrato de Uso de Jaulas* suscrito entre estas partes.

Luego, la representación de Cruz Racing presentó una *Moción al amparo de la Regla 10.2 y/o Sentencia Sumaria*.<sup>6</sup> En esencia, aseveró que, si existiera algún documento judicial que le hubiera conferido a los demandantes el derecho de usufructo o titularidad sobre cierto número de jaulas del área de cuadras del Hipódromo Camarero, el mismo quedó destituido mediante la orden de compra emitida por la Corte de Quiebras en el caso *In Re: El comandante Management Company, LLC, Et Al.*, Case No. 04-10938. Solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor por no existir controversia real sustancial en el presente caso, y que se le decretara como único titular de la propiedad objeto de la acción de desahucio.

Tras varios trámites procesales, el TPI emitió la Sentencia que hoy revisamos.<sup>7</sup> Mediante la misma, desestimó la demanda de epígrafe y determinó lo siguiente: (1) que Camarero era el titular de la propiedad objeto de la acción de cobro de dinero y desahucio; (2) que la parte demandante no tenía facultad ni derecho propietario alguno sobre esa área y carecía de legitimación activa para arrendar jaulas, cobrar por su uso o promover un desahucio en relación a sus ocupantes; (3) que Camarero, como empresa operadora de un hipódromo, tenía la facultad legal de asignar sus jaulas y (4) que la asignación del 21 de septiembre de 2012 se ejecutó de conformidad con los poderes que la Ley Hípica y su Reglamento le otorgaban a Camarero.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Al mismo tiempo presentó una *Moción solicitando conversión al procedimiento ordinario* y una *Urgente moción solicitando se dicte sentencia declaratoria*. Mociones presentadas el 15 de marzo de 2013. El TPI autorizó ambas mociones el 25 de marzo de 2013.

<sup>7</sup> El TPI emitió una Sentencia Declaratoria el 30 de abril de 2013 que luego fue dejada sin efecto mediante Orden de 21 de mayo del mismo año.

<sup>8</sup> Previo a este dictamen, el TPI emitió la misma Sentencia el 10 de marzo de 2015. Sin embargo, se enmendó para incluir la conclusión requerida por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil sobre un dictamen parcial, según ordenado por el Tribunal de Apelaciones en su Sentencia de 30 de junio de 2015. Véase KLAN2001500645.

Inconformes los demandantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa. En síntesis, le señalan al TPI la comisión de los siguientes errores:

Violar el debido proceso de ley cuando el Hipódromo dio unas excusas en la vista del 25 de enero de 2017 que no se sostienen;

No mencionar en la Sentencia que el demandado renunció a su reclamación (contrademanda);

No decretar que el Hipódromo no tenía legitimación activa para intervenir;

No decretar que el Hipódromo tenía que llevar una acción ordinaria declarativa, conforme el Código Hipotecario, 30 LPRA sec. 2357;

Avalar la alegación del apelado sobre que los establos son gratis.

El 12 de abril de 2017 la representación de Cruz Racing presentó su alegato en oposición.<sup>9</sup> Con el beneficio de la comparecencia de ambas y de los autos originales, resolvemos.

## II.

### A. Desahucio

Sabido es que una acción de desahucio pretende recobrar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Se trata de “uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble”. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992). Los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser uno de carácter sumario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Conforme el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821: “[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.”

<sup>9</sup> Tomamos conocimiento de la *Moción Ofreciendo Nuestros Puntos de Vista a la Oposición del Apelado* presentada por la parte apelante el 25 de abril de 2017.

**B. Orden Administrativa de la Junta Hípica JH-2011-28**

La Junta Hípica es la autoridad competente llamada a dictar órdenes para garantizar el bienestar de los distintos componentes del hipismo. La asignación de jaulas es un procedimiento que lleva a cabo la empresa operadora del hipódromo como parte de los requisitos de su licencia.<sup>10</sup>

La Orden Administrativa JH-2011-28 fue emitida por la Junta Hípica el 13 de septiembre de 2011. En ella se estableció como política pública que las jaulas en el hipódromo solamente podrían ser ocupadas, poseídas y utilizadas a partir de su expresa designación por parte de la empresa operadora y que no se podría cobrar ni pagar por la utilización de estas. La Orden puntualiza que:

No se podrán “comprar”, “vender”, “alquilar”, “arrendar”, “ceder”, “traspasar” o de ninguna manera entrar en posesión de u ocupar una o más jaulas, entre partes individuales, sino que la utilización de las mismas requiere el expreso consentimiento, asignación y contratación con la empresa operadora del hipódromo, quien habrá de actuar conforme aquí se dispone.

**III.**

Como cuestión de umbral debemos destacar que el presente caso se convirtió en uno ordinario, por lo que se evaluó el asunto de la titularidad de las jaulas. Se equivoca el apelante al expresar lo contrario en su escrito.<sup>11</sup>

Es la principal contención del apelante ser dueño de las jaulas en controversia. Insiste que los apelados se mantuvieron en estas sin pagar canon de arrendamiento alguno y sin querer desocuparlas, a pesar de los requerimientos que con tal fin le fueron hechos.

---

<sup>10</sup> Reglamento Hípico núm. 4118, según enmendado, Artículo 2108. Este Reglamento fue derogado mediante el Reglamento Procesal de la Junta Hípica de Puerto Rico, Reglamento núm. 8389 de 28 de octubre de 2013.

<sup>11</sup> La alegación de que la parte apelada no se opuso a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelante no procede. El TPI denegó la mencionada petición de sentencia sumaria mediante una Orden de 9 de marzo de 2015. Por otra parte, la parte apelada desistió con perjuicio de la reconvencción previamente incoada y ello consta en la página 2 de la Sentencia bajo nuestra consideración.

Asimismo, el apelante opina que el TPI debió aplicar al caso la doctrina de cosa juzgada debido a que el antiguo Hipódromo El Comandante litigó una causa de desahucio en precario contra la Sucesión de Pedro Díaz Marín y la Sra. Francisca E. Castillo López. Tomamos conocimiento judicial de que, en el 2002, un panel de este tribunal confirmó al foro de instancia cuando desestimó la demanda de desahucio mencionada por el apelante. Al comparar dicho caso con el que nos ocupa, es evidente que no se dan los requisitos establecidos en el Art. 1204 del Código Civil sobre identidad de las cosas, litigantes y la calidad en que lo fueron.<sup>12</sup>

Además, es incuestionable que la corporación Camarero Race Track, titular del hipódromo actualmente conocido como Camarero, no es una invasora como pretende catalogarla el apelante. Su intervención en este pleito se sustentó en su alegación de título para la posesión del área de cuadras, establos, jaulas y otras estructuras allí edificadas, para lo cual presentó prueba abundante. Esta empresa adquirió a través de un proceso aprobado por la Corte de Quiebras mediante el cual se especificó que la transacción fue libre de toda reclamación, carga o gravamen.<sup>13</sup> Actuó correctamente el TPI al expresar que ninguna persona podía oponer a Camarero derecho alguno sobre la propiedad [las jaulas], anterior a la compra del Hipódromo.

Por otra parte, notamos que en ocasiones el apelante alude ser el dueño de las jaulas y en otras menciona que ostenta el derecho de usufructo sobre estas. Recordemos que en el derecho civil el usufructuario de bienes inmuebles no puede usucapir, pues nunca poseyó en calidad de dueño.<sup>14</sup> Además, desconocemos si el supuesto

---

<sup>12</sup> Véase, 31 LPRA sec. 3343.

<sup>13</sup> Las obligaciones de los deudores-vendedores que Camarero asumiría fueron definidas en el "*Agreement to Purchase Assets*". En esta no se incluyeron gravámenes reales de los deudores-vendedores. Camarero no asumió contrato alguno en relación a alquileres de las jaulas en las cuadras ni pactos de clase alguna sobre estas. Todo contrato no asumido expresamente se entendía rechazado. Véase Sentencia apelada, pág. 4.

<sup>14</sup> *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977). Tampoco el colono, el comodatario, el apoderado y, en general, todos los que poseen en nombre o en representación de otro no pueden adquirir el dominio de lo poseído por ellos, ni

derecho al usufructo de las jaulas se extinguió o no. Lo cierto es que el apelante no tenía derecho a reclamar el dominio de las jaulas.

Cónsono con lo anterior, entendemos que el apelante falló en demostrar que la posesión de las jaulas fue quieta, pública y pacífica como dueño de la misma por el período alegado. No existe evidencia de las circunstancias que dieron lugar al apelante la ocupación de las jaulas para determinar si se creó algún derecho de título a su favor que ameritara considerarlo poseedor de buena fe de la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla. Añade el apelante que Camarero no es un tercero registral, pues si desconocía de la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, debió interponer la acción judicial adecuada para negar sus efectos antes de la adquisición o dentro de dicho plazo.<sup>15</sup> Aun considerando la alternativa de usucapión, no se daban los términos necesarios para concretizar dicha acción, pues el alegado acuerdo con la sucesión fue en el 1998 y el Hipódromo se vendió en el 2007.

Lo que surge del expediente es que el apelante decidió cruzarse de brazos y no sometió ante la consideración del TPI, para demostrar la veracidad de sus alegaciones, declaraciones juradas, ni el decreto judicial mediante el cual alegadamente adquirió las jaulas allá para el 1998. Bien podía haber presentado cualquier evidencia de su derecho durante el procedimiento de quiebra del antiguo Hipódromo El Comandante. No obstante, esperó hasta la presentación de su recurso de apelación para incluir, por primera vez, tres declaraciones juradas.<sup>16</sup> No podemos considerar ningún documento que no haya sido previamente sometido ante el TPI.

---

ningún otro derecho, por virtud de prescripción, no ya ordinaria, sino ni aun por la extraordinaria. *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 141 (1954).

<sup>15</sup> 30 LPRA sec. 2357. Esta Ley núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según emendada, se derogó y se sustituyó por la Ley núm. 210-215.

<sup>16</sup> El señor Santiago Betancourt declaró que pagó \$39,000 por la compra de las jaulas; compró como dueño de negocio y así operó y que el Hipódromo [Camarero] lo quería despojar al intervenir con sus inquilinos. Por su parte, el Sr. Roberto

Por último, el apelante entiende que existe una presunción de fraude imputable a Camarero y los apelados ante la determinación de que no se podía cobrar por la utilización de los establos. Se equivoca, pues según la Orden Administrativa previamente detallada las jaulas no se podrían arrendar debido a que la utilización de las mismas requería el expreso consentimiento de la empresa operadora del hipódromo. Por lo anterior, existía entre los apelados y Camarero un contrato de uso de jaulas. En su cláusula decimocuarta estipulaba que no se pagaría más renta a terceros por ser una práctica prohibida. La acción del apelante frente a los apelados violentó la normativa pertinente al alquilar jaulas sin tener autoridad para ello.

En ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, confirmamos el dictamen apelado. El apelante no demostró tener algún derecho real a su favor que, a su vez, le permitiera arrendar las jaulas en controversia. Otorgaremos la deferencia que merece el remedio declaratorio dictado por el TPI.

#### **IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, confirmamos la sentencia apelada.

Notifíquese.

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

---

Rivera Rodríguez detalló que pagó \$60,000 por la compra de las jaulas y que dicho derecho venía desde hacía 40 años; que compró como dueño de negocio y así operó. Por último, el Sr. Rubén Colón Hernández declaró que pagó \$48,000 por la compra de las jaulas; derecho que venía de hace 40 años atrás y que compró como dueño de negocio y así operó. Las declaraciones juradas tienen fecha de 17 de febrero de 2017.