

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL IV

ELVIS PAYANO Apelada v. HÉCTOR CRUZ, POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIAS QUE COMPONE CON SU ESPOSA HILDA PAGÁN NAVARRO Apelante SP MANAGEMENT, CORP. Apelada-Demandada	KLAN201700403	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil Núm.: K PE2016-3900 Sobre: Desahucio y cobro de dinero.
---	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de agosto de 2017.

Nuevamente tenemos ante nuestra consideración un recurso de apelación presentado por quienes fueron desalojados del Residencial Las Gladiolas y realojados en el mercado privado, impugnando una determinación del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, donde se declaró Ha Lugar una demanda de desahucio y cobro de dinero.

Particularmente, en este caso comparece el señor Héctor Cruz solicitando que revoquemos la *Sentencia Final*¹ emitida el 14 de marzo de 2017, por el foro *a quo*. Mediante dicho dictamen, el tribunal ordenó el desalojo del señor Héctor Cruz de la propiedad

¹ El dictamen del Tribunal de Primera Instancia del cual se recurre constituye verdaderamente una *Sentencia Parcial* en cuanto al codemandado Héctor Cruz. Señalamos que queda pendiente de adjudicación la reclamación en cuanto al codemandado SP Management, así como una moción en solicitud de desestimación presentada por éste. Véase, Anejo VIII del recurso de apelación, págs. 80-82, y Anejo XI, pág. 88.

sita en la Urb. San Gerardo, Calle Augusta 1647 en San Juan. Además, condenó al señor Héctor Cruz al pago de \$5,400.00 por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados.

Evaluado el recurso y contando con la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

I

Los hechos que dieron paso a la presentación del recurso de autos, los exponemos a continuación.

El 16 de diciembre de 2016, el señor Elvis Payano (Payano) presentó una demanda de desahucio y cobro de dinero contra Héctor Cruz (Cruz) y SP Management, Corp.². Según los hechos de la demanda, el 1 de octubre de 2015, el señor Payano otorgó sendo *Contrato de Arrendamiento para Realajo en Mercado Privado* con la Administración de Vivienda Pública (AVP), por conducto de SP Management Corp.,³ como administrador del residencial Las Gladiolas, y con el señor Héctor Cruz (Cruz). Dicho contrato disponía para el realajo temporal de los residentes de vivienda pública en el mercado privado durante la rehabilitación del residencial público. En virtud de lo anterior, el codemandado Cruz pasó a ocupar el inmueble localizado en la Urbanización San Gerardo, Calle Augusta 1647 en el Municipio de San Juan, propiedad del demandante.

Así también, las partes acordaron que el demandante recibiría \$1,500.00 mensuales por concepto de canon de arrendamiento, pagaderos por SP Management. Sobre dicha cantidad el codemandado Cruz estaba obligado a contribuir con \$617.00 a la renta fijada. El contrato tenía vigencia desde el 30 de noviembre de

² En la demanda también se incluyó como codemandado a A&M Contract, Inc. No obstante, el 14 de febrero de 2017, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial* desestimando la reclamación en su contra por desistimiento de la parte demandante.

³ El contrato fue otorgado originalmente por A&M Contract en representación de la AVP, como administrador del Residencial Las Gladiolas. Sin embargo, a partir del 1 de noviembre de 2015, SP Management pasó a ser el nuevo administrador del residencial.

2015, hasta el 29 de noviembre de 2016. Sin embargo, mediante *Aviso de Cancelación Contrato de Arrendamiento Mercado Privado*, el referido contrato fue cancelado por SP Management, efectivo el 30 de junio de 2016. Alegó el señor Payano que, a partir de entonces, el señor Cruz continúa ocupando la propiedad sin contrato y sin pagar canon de arrendamiento alguno. En consecuencia, reclamó a los demandados el pago solidario de \$5,900.00 por los cánones de arrendamiento adeudados.⁴

En respuesta a la demanda, el codemandado Cruz presentó un escrito en *Solicitud de desestimación, o en la alternativa, de conversión a pleito ordinario y paralización de los procedimientos*. Alegó que el 13 de julio de 2016, SP Management le notificó la intención de cancelar el contrato de arrendamiento en vivienda pública por alegadamente negarse sin justa causa a un traslado. Inconforme con la notificación, el señor Cruz solicitó la celebración de una vista, la cual fue celebrada el 27 de julio de 2016, y donde se ratificó la cancelación del contrato por SP Management. El señor Cruz recurrió de dicha determinación mediante el recurso de apelación KLRA2016-1031, *Héctor Cruz Quiñones v. SP Management, Corp, y otros*. El Foro Apelativo revocó la resolución administrativa por falta de un oficial examinador imparcial, por lo cual debía celebrarse nuevamente la vista administrativa.⁵ Así pues, el señor Cruz solicitó la desestimación o paralización de la causa de acción de desahucio hasta tanto culmine el procedimiento administrativo ante la AVP. En la alternativa, sostuvo que procedía la desestimación de la demanda por falta de parte indispensable,

⁴ El demandante reclamó el pago de \$1,500.00 por los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016, para un total de \$5,750.00. Además, reclamó el pago de \$240.00 por concepto de pago tardío correspondiente a dichos meses.

⁵ Desconocemos si la AVP y SP Management señalaron fecha para la celebración de una nueva vista administrativa, a tenor con lo resuelto por el Tribunal de Apelaciones en el caso KLRA2016-1031, *Héctor Cruz Quiñones v. SP Management, Corp, y otros*. La parte apelante no nos puso en posición de conocer tal información; únicamente se limitó a sostener que el proceso administrativo no ha culminado.

toda vez que la AVP no había sido incluida en el pleito. Alegó el señor Cruz que la AVP, junto a SP Management, es responsable del pago del canon de arrendamiento hasta que culmine el proceso administrativo. Por último, solicitó al tribunal *a quo* la conversión del pleito en uno de naturaleza ordinaria.

Así las cosas, el foro primario celebró una vista el 1 de febrero de 2017, donde las partes tuvieron la oportunidad de argumentar sobre la solicitud de desestimación y otros asuntos presentada por el codemandado Cruz. Conforme se desprende de la Minuta, luego de escuchados los respectivos planteamientos, el tribunal dictaminó que a partir del 1 de febrero de 2017, el señor Cruz debía pagar un canon de \$600.00 el día primero de cada mes, más una suma de \$300.00, el día 15 de cada mes, en abono a la deuda de \$4,800.00. Además, la corte ordenó la paralización de los procedimientos de desahucio por 30 días, para darle oportunidad a los demandados de entrar en discusión sobre el pago de la deuda. Por último, reiteró el señalamiento de la vista de desahucio para el 1 de marzo de 2017.

Sin mayores contratiempos y celebrada la vista de desahucio, el Tribunal de Primera Instancia dictó el 14 de marzo de 2017, notificada el 15 de marzo del mismo año, la *Sentencia Final* que se recurre. El tribunal sentenciador ordenó el desalojo del señor Cruz y de su familia del inmueble propiedad del demandante. Además, lo condenó a satisfacerle al demandante la cantidad de \$5,400.00 por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados.⁶

Inconforme, el señor Cruz presentó el recurso de apelación que nos ocupa.⁷ En síntesis, presentó los mismos argumentos

⁶ En la sentencia se hace constar que el demandado Cruz hizo en corte abierta un pago de \$300.00 al demandante. Se estableció que la cuantía restante (\$5,100.00) sería pagada en 9 plazos de \$600.00, comenzando el 1 de abril de 2017 hasta su saldo total. Véase, Anejo X del recurso de apelación, pág. 87.

⁷ El apelante Héctor Cruz fue considerado indigente por el Tribunal de Primera Instancia, por lo cual, fue eximido de la prestación de fianza en apelación. Íd.

esbozados en su moción de desestimación ante el foro primario.

Señaló la comisión de los siguientes errores:

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 NO TRAER AL PLEITO A LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA COMO PARTE INDISPENSABLE.

3. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES[sic] AL NO CELEBRAR UNA VISTA EN SU FONDO E IMPONER LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO A LA PARTE APELANTE.

Mediante *Resolución* de 5 de abril de 2017, reiterada el 23 de mayo de 2017⁸, le ordenamos a la parte apelada exponer su posición en cuanto al recurso. El apelado Elvis Payano hizo lo propio el 31 de mayo de 2017. Por otra parte, SP Management, no compareció.

Así las cosas y conforme al derecho aplicable, procedemos a disponer de la controversia ante nuestra consideración.

II

A

Es norma reiterada que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. *Suárez*

⁸ El 23 de mayo de 2017, este Tribunal emitió *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de desestimación por falta de jurisdicción* presentada por el señor Elvis Payano el 5 de mayo de 2017.

Cáceres v. Com. Estatal Elecciones, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004). Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. Así, como foro apelativo, podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el Tribunal de Primera Instancia, cuando el foro primario actúe con pasión, prejuicio, parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

De modo que, si no percibimos que el Tribunal de Primera Instancia haya cometido un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir su juicio por nuestras apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, excepto si, luego de realizar un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos, llegamos a unas conclusiones distintas a las del Tribunal de Primera Instancia. Por esta razón, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el foro de instancia solamente procederá en los casos en que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o una intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

B

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. 32 LPRA sec. 2822. El

procedimiento sumario de desahucio procura de la manera más rápida posible, la reivindicación de determinados derechos del arrendador, tales como recuperar la posesión material del bien arrendado, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible las garantías procesales. Tal proceder sumario ha permitido limitar y acortar ciertos términos y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, sin que ello conlleve suprimir o menoscabar la oportunidad del arrendatario de ejercer con efectividad sus defensas durante el litigio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-245 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987). El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra.

En el Artículo 1459 del Código Civil de Puerto Rico se enumeran las causas para entablar la acción de desahucio contra un arrendatario:

1. Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos.
2. Falta de pago del precio convenido.
3. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
4. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer [...].

31 LPRA sec. 4066.

Por otra parte, el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento a cumplir en su trámite ante los tribunales. 32 LPRA 2821 *et seq.* El Código de Enjuiciamiento Civil en su artículo 620 establece que todo dueño de finca, sus apoderados, los usufructuarios y cualquier otra persona que tenga derecho a disfrutar la propiedad y sus causahabientes tendrán a su haber el procedimiento de desahucio. 32 LPRA sec. 2821. A su vez

dispone que el mismo procede contra “*los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna*”. Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2822.

Asimismo, el Artículo 627 el Código de Enjuiciamiento Civil permite, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, acumular una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, dentro del procedimiento judicial sobre desahucio. 32 LPRA sec. 2829. La acción acumulable no se refiere a aquellas en las que se invoque como defensa un conflicto de título, la defensa de vicios ocultos en la propiedad como justificación para no proceder al pago pactado, o una reconvencción por daños. En estas últimas circunstancias se requerirá un juicio plenario, o dicho de otra manera, el juicio declarativo correspondiente en el curso ordinario de los procedimientos judiciales. Vale destacar que la acción acumulable tiene que estar íntimamente atada o relacionada a la acción de desahucio. Es decir, al cobro de lo adeudado por concepto de cánones dejados de pagar. Pero más importante aún, la reclamación se tiene que limitar o restringir al cobro de lo adeudado, sin que la parte demandada pueda invocar el incumplimiento del contrato como justificación para no haber pagado los cánones correspondientes u otras reclamaciones accesorias. Dada la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, una vez de trabada una controversia sobre otras consideraciones relativas al cobro de dinero, el tribunal viene obligado a reivindicar la posesión del inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que detenta la posesión del bien sin pagar merced alguna, y ordenar el cobro de dinero de los cánones adeudados y

otros reclamos accesorios mediante el cauce ordinario. En otras palabras, la acumulación permisible de causas de acción accesorias está limitada al cobro de dinero de lo estrictamente adeudado por concepto de cánones de arrendamiento. Véase, *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

III

En el presente caso la parte apelante le imputó al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores: (1) incidió al negarse a desestimar o paralizar la acción de desahucio hasta tanto concluya el procedimiento administrativo; (2) negarse a convertir la acción de desahucio en un pleito ordinario y dejar de incluir a AVP como parte indispensable e; (3) imponerle al apelante el pago de los cánones de arrendamiento. Examinado el trasfondo procesal del caso y estudiado los planteamientos de las partes, así como la determinación del tribunal, consideramos que el foro *a quo* no incurrió en perjuicio, parcialidad o error manifiesto en su determinación; por lo que acordamos confirmar la sentencia apelada. Veamos.

En relación a la negativa del foro primario de desestimar o paralizar la acción de desahucio, la parte apelante argumentó que a tenor con la Sección 18.2.2 del *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Reglamento),⁹ no se podía instar un pleito de desahucio en su contra hasta tanto la determinación de la agencia sobre la cancelación de contrato de arrendamiento de vivienda pública sea final y firme. No le asiste la razón.

El Reglamento de la AVP al que hizo referencia el apelante, entre otras cosas, establece las normas que rigen el proceso de

⁹ Reglamento Núm. 8624 de 31 de julio de 2015.

solicitud, admisión y ocupación continuada de las viviendas en residenciales públicos, que incluye el proceso de cancelación del contrato de arrendamiento con la AVP. De modo que dicho reglamento a quienes aplica es a los participantes del programa de vivienda pública federal, como lo es el apelante en este caso.

En lo que nos compete, la referida Sección 18.2.2 del Reglamento, dispone:

Cuando la Familia a quien se le haya iniciado el proceso de la cancelación del contrato, no haya ejercido sus derechos a los procedimientos que se establecen en este Reglamento, o cuando la resolución de la Administración sobre la cancelación el contrato da la Familia, sea final y firme, se procederá a la cancelación de Contrato de Arrendamiento mediante una notificación escrita. Esta notificación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) Será entregada a la Familia personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.
- (ii) Exponer las razones que dan lugar a la cancelación del contrato.
- (iii) Fecha de efectividad de la cancelación del contrato.
- (iv) El nombre del arrendatario y/o de los Miembros de la Familia que tienen que desalojar la unidad.
- (v) Advertencia que de no desalojar la Unidad en el término de diez (10) días se procederá a radicar la acción correspondiente ante un tribunal por Ocupación Ilegal o Desahucio.

En el caso de autos, el motivo por el cual el señor Cruz acudió al foro administrativo se relaciona con la notificación de cancelación del contrato de vivienda pública habido entre la AVP y el apelante propiamente. Lo que se ventila ante la agencia es la elegibilidad del señor Cruz para continuar en el programa de vivienda pública federal, toda vez que presuntamente rechazó sin justa causa las alternativas de traslado que se le ofrecieron. Conforme al precitado reglamento, durante dicho proceso es la AVP – no el apelado - quien está impedida de acudir al foro judicial a solicitar el desahucio de un participante del programa como residente de una unidad en un residencial público.

Por tanto, en nada atañe el Reglamento de la AVP al procedimiento de desahucio entablado por el señor Payano para reivindicar la posesión del inmueble que es de su propiedad, como

consecuencia de la cancelación del contrato de arrendamiento para realojo en mercado privado suscrito entre el éste y la AVP. De hecho, advertimos que del propio contrato se desprende el derecho del apelado de acudir al tribunal en solicitud de desahucio cuando el apelante se rehusare a desalojar la vivienda una vez cancelado o vencido el contrato. En particular, el acápite 8(d) de la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento para realojo en mercado privado, dispone sobre la terminación del mismo que: ¹⁰

d. La Parte Arrendadora notificará oportunamente al Jefe de Familia la fecha pactada para el vencimiento del contrato de arrendamiento, su prórroga o su terminación. El Jefe de Familia deberá entregar, en la fecha indicada, la vivienda al Arrendatario en condiciones óptimas para la inspección final. **Si el Jefe de Familia se negase a entregar la vivienda en la fecha indicada, la Parte Arrendataria procederá, sin más dilación, a solicitar el desahucio ante el tribunal con competencia.** Mientras se ventila la causa, el Jefe de Familia estará obligado a pagar la totalidad de la renta de mercado privado a la Parte Arrendadora. (Énfasis nuestro).

Es decir, una vez la AVP le notificó al señor Cruz sobre la cancelación del contrato, éste estaba obligado a desalojar el inmueble propiedad del apelado. En vista de que ello no ocurrió, el señor Payano tuvo a bien acudir ante el tribunal inferior para solicitar el desahucio de éste. Vemos pues el derecho que cobija a la parte apelada de acudir al foro judicial para ejercer su causa de acción y recuperar el uso y disfrute de su propiedad, sobre la cual no se cuestiona su titularidad, y que ciertamente se mantiene ocupada por el señor Cruz y su familia sin pagar canon de arrendamiento alguno. De modo que no encontramos circunstancia alguna en la acción de desahucio que dependa del procedimiento administrativo llevado por el apelante ante la agencia.

Además, señalamos como nota al calce que el apelado presentó la demanda de desahucio el 16 de diciembre de 2016, luego de que el contrato de arrendamiento para realojo en el mercado privado venciera por sus propios términos el 29 de noviembre de

¹⁰ Anejo IV del recurso de apelación, pág. 38.

2016. Así pues, el apelado no solo tenía derecho a acudir al tribunal a solicitar el desalojo del apelante debido a la cancelación temprana y unilateral del contrato por parte de AVP, sino en virtud del vencimiento mismo del contrato.

Por tanto, ante la inexistencia de un contrato de arrendamiento vigente entre las partes y toda vez que la parte apelante continúa disfrutando de la propiedad sin pago de canon alguno, no existe justificación en derecho para paralizar la acción de desahucio hasta tanto concluyan los procedimientos administrativos ante la AVP. En consecuencia, no erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la desestimación y paralización del pleito.

Por otra parte, sostiene la parte apelante que la falta de parte indispensable y en virtud de su derecho de cuestionar su traslado a nivel administrativo antes de ser desahuciado, amerita la conversión del pleito en uno ordinario.

En cuanto al planteamiento de parte indispensable, una persona se considera parte indispensable en un pleito cuando sus derechos e intereses se verían afectados por la adjudicación de la controversia. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012). En este caso, la parte apelante no ha demostrado al tribunal de qué modo la determinación del foro sentenciador afectó los intereses o derechos de quien reclama parte indispensable. En la acción de desahucio no se cuestiona la validez de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento en mercado privado, ni el incumplimiento del mismo por parte de la AVP. Así, no encontramos de qué manera los intereses de la AVP podrían verse afectados con la decisión del foro primario de ordenar el desalojo del apelante de la propiedad del apelado. Como expresáramos, lo que pretende la parte apelada es recuperar la posesión y el disfrute del inmueble que está siendo ocupado por el apelante, sin pagar canon

de arrendamiento alguno. Por lo que concluimos que la AVP no es parte indispensable en el caso de autos.

Por otra parte, sabido es que un tribunal de instancia actúa correctamente cuando se niega a transformar un trámite de desahucio sumario a uno ordinario, cuando -más allá de sus alegaciones- los peticionarios no demostraron hechos específicos que justificaran la conversión. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992). Es decir, que la conversión del procedimiento de desahucio sumario a uno ordinario está sujeta a la sana discreción del tribunal.

Toda vez que el propósito de un procedimiento de desahucio es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente, el tribunal sentenciador estaba obligado a ordenar el desalojo del apelante del inmueble propiedad del apelado a tenor con las circunstancias del caso. Reiteramos que con respecto a la propiedad que se intenta recuperar no existe un conflicto de título, ni controversia en cuanto a que la misma está siendo ocupada por el apelante y su familia sin pagar merced alguna. Además, es permitido acumular dentro del mismo pleito sumario de desahucio una reclamación de cobro de dinero por los cánones de arrendamiento adeudados.

Por otra parte, conforme discutiéramos, el proceso administrativo llevado por el señor Cruz ante la AVP cuestionando la cancelación de su contrato de vivienda pública, no incide en el derecho del apelado de tramitar el desalojo del apelante de su propiedad. Así tampoco, su alegada condición económica impide al foro primario la adjudicación de una acción de desahucio por la vía sumaria. El Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, le instituye al Departamento de la Familia y al Departamento de la Vivienda una participación activa en aquellos procedimientos de desahucio donde

la parte perjudicada alega ser una persona de insolvencia económica. Véase, Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2836.¹¹ En este caso, el tribunal *a quo* determinó que la parte apelante era de probada indigencia, por lo que ordenó la notificación de la sentencia al Departamento de Familia y de la Vivienda para que cumpliesen con los deberes impuestos en la ley.

En consecuencia, concluimos que el tribunal sentenciador no erró en el sano ejercicio de su discreción al denegar la conversión del procedimiento sumario de desahucio a uno ordinario.

Por último, la parte apelante alegó que el Tribunal de Primera Instancia erró al condenarlo al pago de los cánones de arrendamientos adeudados. No le asiste la razón.

Conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de realojo en mercado privado suscrito entre las partes, la AVP era la responsable de pagarle al apelado mensualmente la cantidad de \$1,500.00 por el inmueble arrendado al señor Cruz. Ahora bien, el apelante tenía la obligación de realizar

¹¹ El Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone:

La sentencia que declare con lugar la demanda de desahucio ordenará el lanzamiento del demandado, desde que dicha sentencia sea final y firme. Dicho mandamiento será expedido por la Secretaría del Tribunal a solicitud de la parte, desde que la sentencia sea final y firme. En aquellos casos en que el tribunal haya determinado la insolvencia económica de la familia contra la cual procede el desahucio, se notificará con copia de la sentencia, inmediatamente, a los Secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, para que estas agencias continúen brindando sus servicios a la familia afectada. En estos casos, el término para el lanzamiento será de veinte (20) días improrrogables, los cuales empezarán a contarse a partir de la fecha de dicha notificación.

No podrá verificarse el lanzamiento de ninguna familia de probada insolvencia económica, a menos que esté presente al momento de efectuarse el mismo, un funcionario del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda, designado por el Secretario de dicho Departamento, respectivamente, quien velará por la seguridad física y emocional de la familia desahuciada. El Alguacil del Tribunal coordinará la comparecencia de dicho funcionario con la oficina más cercana de la agencia al lugar donde se realice el desahucio.

En aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que cumplir con los reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio. 32 LPRA sec. 2836.

una aportación mensual por la suma de \$617.00.¹² Es decir, el señor Cruz era responsable de satisfacer una parte de la renta mensual del inmueble que ocupaba. Así se hizo hasta el 30 de junio de 2016, cuando la AVP canceló el contrato de arrendamiento.

Una vez cancelado el contrato, el apelante estaba obligado a abandonar la propiedad. De lo contrario, el arrendador, en este caso, el señor Payano, tenía el derecho de acudir en auxilio al foro judicial para solicitar el desahucio. Si eso ocurría, el apelante estaba obligado a pagar la totalidad de la renta. Lo anterior fue así contratado por las partes en virtud de la cláusula decimotercera sobre la terminación del contrato que antes citáramos, que dispone en lo pertinente:¹³

d. [...] Si el Jefe de Familia se negase a entregar la vivienda en la fecha indicada, la Parte Arrendataria procederá, sin más dilación, a solicitar el desahucio ante el tribunal con competencia. **Mientras se ventila la causa, el Jefe de Familia estará obligado a pagar la totalidad de la renta de mercado privado a la Parte Arrendadora.** (Énfasis nuestro).

Sin embargo, el apelante continuó ocupando el inmueble sin un contrato de arrendamiento vigente y sin pagar canon de arrendamiento. En la vista de 7 de febrero de 2017, la representación legal de la parte apelante reconoció que su representado dejó de cumplir con los pagos.¹⁴ De modo que, a partir de la cancelación del contrato de arrendamiento por la AVP – 30 de junio de 2016 -, el apelante estaba obligado a pagar en su totalidad el pago del canon de arrendamiento. De igual modo, estaba obligado a pagar la totalidad del canon una vez venció el contrato por sus propios términos el 26 de noviembre de 2016.¹⁵

Por ende, actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante Cruz el pago de los cánones de

¹² Véase, Anejo IV del recurso de apelación, pág. 34.

¹³ Íd., pág. 38.

¹⁴ Véase, Anejo VI del recurso de apelación, pág. 76.

¹⁵ Recordemos que la demanda de desahucio fue presentada el 16 de diciembre de 2016; es decir, con posterioridad al vencimiento del contrato.

arrendamientos debidos y no pagados, por el tiempo que permaneció en la propiedad del apelado sin pagar renta.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Final* dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 14 de marzo de 2017.

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