

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VII

LUIS A. ROSARIO ROMÁN

Apelante

v.

MIGUEL A. BETANCOURT
BURGOS Y MARÍA V. RUIZ
PACHECO POR SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Guaynabo

KLAN201701436

Sobre: Desahucio
por Falta de Pago y
Cobro de Dinero

Caso Número:
D2PE2017-0040

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de enero de 2018.

El apelante, señor Luis A. Rosario Román, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, el 4 de diciembre de 2017, notificada a las partes el 15 de diciembre de 2017. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró como académica una causa de acción sobre desahucio por falta de pago promovida en contra del señor Miguel A. Betancourt Burgos, su señora esposa, María V. Ruiz Pacheco y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta. Igualmente, en su dictamen, el tribunal no permitió la consolidación de una acción sobre cobro de dinero en el mismo pleito, fundada en la deuda de los cánones de arrendamiento en disputa.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia apelada, ello en cuanto a la denegatoria de la consolidación de la causa de acción sobre cobro de dinero por razón de cánones de arrendamiento adeudados.

I

El 15 de noviembre de 2017, el aquí apelante presentó una demanda sobre desahucio por falta de pago y cobro de dinero en contra de los aquí apelados. En virtud de la misma, alegó que, mediante un contrato suscrito en abril del año 2017, les arrendó un apartamento sito en el Condominio Bosque de la Villa de Torrimar en Guaynabo. Indicó que, a tenor con los pactos establecidos, los apelados se obligaron al pago de un canon de arrendamiento mensual de \$1,300.00, pagadero en o antes del día cinco (5) de cada mes. Según sostuvo, también se sujetaron al pago de una suma adicional de \$50.00 por concepto de recargo, en ocasión al retraso en el pago de la mensualidad convenida, así como a transferir a su nombre los servicios de agua, luz, telefonía, internet y cable servidos en la propiedad.

El apelante afirmó que, a la fecha de la demanda, los apelantes le adeudaban una suma de \$5,555.43 por cánones de arrendamiento y, en consecuencia, \$300.00 por razón de los recargos por demora. Igualmente, sostuvo que estos nunca efectuaron el traspaso de la cuenta de los servicios de agua y que, en cuanto a los mismos, acumularon una deuda de \$342.82. A tenor con ello, y tras expresar que, pese a sus múltiples gestiones de cobro y solicitudes de desalojo resultaron infructuosas, el apelante solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara el pago de lo adeudado y que dictara sentencia de desahucio ordenando el lanzamiento de los apelados de la propiedad. Del mismo modo, requirió que se proveyera para el pago de \$2,500.00 por razón de honorarios de abogado, según expresamente pactado en el contrato.

Tras las incidencias de rigor, el 4 de diciembre de 2017 se celebró la correspondiente vista de desahucio. Previo a dilucidarse los méritos de la referida causa de acción, los apelados entregaron

al apelante las llaves del apartamento y el “beeper” del portón de entrada del complejo. Mediante ello, y a satisfacción del apelante, hicieron constar ante el tribunal que, el viernes 1 de diciembre de dicho año, desalojaron la propiedad objeto de litigio. Como resultado, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* a los efectos de desestimar la causa de acción sobre desahucio, bajo el fundamento de academicidad. Por igual, y amparándose en las disposiciones del Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la reclamación sobre cobro de dinero promovida por el apelante y ordenó que la misma se presentara en un pleito independiente. El correspondiente dictamen se notificó a las partes el 15 de diciembre de 2017.

Inconforme con lo resuelto, el 21 de diciembre de 2017, el apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En virtud del mismo, formula los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al determinar desestimar la demanda por entender que se tornó académico mediante la entrega de las llaves en la vista del caso. (sic)

Erró el TPI al disponer que la acción de cobro se tiene que ventilar en un pleito separado.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto que se nos plantea.

II

Por el contrato de *arrendamiento*, una de las partes, llamada *arrendador*, confiere a la otra, denominada *arrendatario*, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. 31 LPRA secs. 4012, 4031. Conforme a la interpretación doctrinal del referido negocio, el ordenamiento vigente reconoce que el mismo supone la cesión del derecho a disfrutar determinado

bien por cierto término y a cambio de una renta periódica, sin que con ello se transmita su titularidad. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 267. Por sus propiedades, el contrato de arrendamiento es uno de carácter consensual, siendo el único requisito para su validez el mero acuerdo entre las partes. 31 LPRC sec. 3451. Dado a las obligaciones mutuas que genera entre los contratantes, este tipo de convenio también se reputa bilateral, puesto que, mientras uno se obliga a entregar y a permitir el goce pleno y pacífico de la cosa objeto de arrendamiento durante el término estipulado, el otro está llamado a ejercer su derecho de manera diligente según pactado, mediante el correspondiente desembolso del precio convenido. 31 LPRC secs. 4051, 4052.

Cónsono con la referida premisa y pertinente a lo que nos ocupa, sabido es que “[l]a principal obligación del arrendatario, es el pago de la renta en la forma, modo y condiciones establecidas.” *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987). Así pues, en ocasión a que este incumpla su deber, el arrendador está facultado para solicitar la resolución del vínculo contractual de que trate, conjuntamente con el resarcimiento de daños, o esto último sin suprimir la eficacia del arrendamiento. Art. 1446, Código Civil, 31 LPRC sec. 4053. De igual modo, a falta de pago del canon establecido, el ordenamiento faculta al arrendador para solicitar el *desahucio* judicial de su arrendatario. 31 LPRC sec. 4066.

El *desahucio* es un procedimiento especial de carácter sumario y restitutorio de la posesión de un bien inmueble, en virtud del cual se provee para el lanzamiento de quien la detenta de manera ilegítima. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra. En particular, el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, reza como sigue:

Tienen 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.

32 LPRA sec. 2821.

Por su parte, el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil expresa que:

Procederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario de sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.

31 LPRA sec. 2822.

Por su carácter expedito, la acción de desahucio propende a la más pronta y económica reivindicación del derecho de posesión del inmueble, reduciendo al mínimo permisible la ejecución de las garantías procesales de un pleito ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992). La acción de desahucio no dirime titularidad, sino quién tiene mejor derecho a poseer. En dicho contexto, dado a que la pretensión principal del mecanismo sumario en cuestión es recuperar la posesión, como norma, el estado de derecho limita la concurrencia o consolidación de otras acciones y defensas. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra. No obstante, en lo aquí pertinente, el estado de derecho actual, en consideración al principio sustantivo y procesal que exige la más justa, rápida y económica solución de las controversias judiciales, permite la adjudicación de una acción sobre cobro de dinero dentro de un pleito sobre desahucio, cuando la misma se funda en el impago de los cánones de arrendamiento pactados. A tal fin, el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, dispone como sigue:

Cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.

Las pruebas de ambas partes comprenderán los hechos fundamentales de la cuestión principal.

En tales casos podrá el Tribunal, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio, siguiendo el procedimiento señalado en las secs. 2241 *et seq.* de este título para dicho recurso legal especial. De ninguna forma se interpretará la acumulación o tramitación conjunta de ambas acciones en perjuicio o menoscabo de las garantías y términos establecidos en las secs. 2821 a 2838 de este título, incluyendo las disposiciones relativas al lanzamiento del demandado.

32 LPRA sec. 2829.

III

En el presente recurso, el apelante plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción sobre desahucio bajo el fundamento de academicidad, ello al producirse la entrega de las llaves del inmueble en disputa. En apoyo a su argumento, aduce que el Adjudicador no dirimió ciertos asuntos inherentes a los términos del contrato de arrendamiento pertinente. Del mismo modo, el apelante sostiene que incidió el foro de origen al no permitir la consolidación de la acción sobre cobro de dinero, ello dentro del pleito de desahucio y, por ende, al disponer para que se adjudicara en una acción independiente. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de los hechos acontecidos y de la norma aplicable, resolvemos revocar el dictamen apelado, en cuanto a la denegatoria relativa a la dilucidación de la reclamación sobre cobro de dinero.

Un examen del expediente que nos ocupa, mueve nuestro criterio a diferir, en parte, con lo resuelto por el foro primario. En principio, respecto al archivo de la solicitud de desahucio por razón de academicidad, concurrimos con la gestión adjudicativa desplegada. Tal y como expusiéramos, el desahucio es un

mecanismo sumario cuya única finalidad es declarar quién tiene mejor derecho a poseer un bien inmueble, hecho que implica la devolución de la tenencia inmediata del mismo, así como la ejecución de las prerrogativas que sobre él se ostentan. En el caso de autos, previo a considerarse los méritos del desahucio, los aquí apelados voluntariamente devolvieron al apelante las llaves del apartamento en disputa y anunciaron haberlo desalojado con anterioridad. Este recibió las mismas sin reparo, consolidándose así la efectiva entrega del inmueble del cual solicitó que se proveyera para el lanzamiento de los apelados. Por lo tanto, el Tribunal de Primera Instancia no incurrió en error al disponer de la acción de desahucio amparándose en la doctrina de academicidad. En tal contexto, destacamos que, contrario a lo que aduce el apelante, la no dilucidación del pago de los honorarios de abogado según convenidos en el contrato de arrendamiento, no afectó en forma alguna la legitimidad del antedicho dictamen. Tal hecho no constituye un elemento propio a la acción sobre desahucio, por lo que, ante la inexistencia de aquellos en los que la misma sí se funda, procedía la desestimación decretada.

Ahora bien, en el más juicioso ejercicio de las funciones de revisión que nos asisten, ello a la luz de la norma que legitima nuestro proceder sobre las determinaciones emitidas por los tribunales primarios, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia incidió al no ejercer su discreción para entender sobre la acción de cobro de dinero promovida dentro del pleito de epígrafe.

Según esbozáramos, nuestro estado de derecho se rige por la norma cardinal que garantiza a la ciudadanía la celeridad, la economía y la justicia en el empleo de los recursos judiciales en todo tipo de procedimiento. *Silvia Barreto v. Tejada Martell*, Res 1 de diciembre de 2017, 2017 TSPR 185. A tal efecto, la doctrina expresamente reconoce que, a fin de evitar la multiplicidad de

pleitos, constituye una sano proceder adjudicar, en una misma causa, las distintas reclamaciones habidas entre las partes, cuando la naturaleza de las mismas lo permita. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 393 (2012); *López Valdés v. Tribunal Superior*, 96 DPR 779 (1968). De ahí que el precitado Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, permita, a discreción del Tribunal de Primera Instancia y dentro de los límites propios al carácter sumario de la acción de desahucio, la dilucidación de un cobro de dinero fundamentado en la falta de pago del canon que la motiva. Así pues, consideraciones de celeridad de los procedimientos, así como de economía procesal, propician la consolidación de causas de acción relacionadas, cuando su bifurcación, lejos de lograr una solución justa, torna en oneroso el derecho de las partes de solicitar la vindicación de una prerrogativa que se estima lesionada.

En el caso de autos, claramente surge que, el punto de convergencia entre la acción de desahucio y la de cobro de dinero, lo fue el incumplimiento de lo apelados. Aun cuando la acción de desahucio se tornó académica, no vemos razón de peso alguna que impidiera al tribunal primario adjudicar los méritos de la reclamación de deuda promovida por el apelante. A nuestro juicio, haber actuado de conformidad, no solo hubiese resultado ser eficiente para los recursos de las partes sino, también, para los de la maquinaria judicial. El tribunal de hechos contaba con la prueba necesaria para entender sobre la cuestión, así como con la presencia de las partes involucradas, quienes, a tenor con los argumentos que ante nos esbozan, ciertamente consideran fundamental la intervención judicial inmediata sobre la controversia que los relaciona. Los documentos de autos nada revelan sobre situación particular alguna que amerite el duplicar las gestiones procesales que propician el invocar el auxilio de los

tribunales. Por el contrario, nos parece que la controversia de cobro de dinero que nos ocupa es una madura respecto a la cual, de así considerarse, podría solicitarse la conversión del procedimiento a uno de carácter ordinario. Siendo de este modo, entendemos que, al ejercer su criterio discrecional, el Tribunal de Primera Instancia erró al soslayar la posibilidad de consolidación de acciones contemplada en el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, incidiendo, así, sobre el fin de justicia rápida garantizado en nuestro sistema jurídico.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la sentencia apelada, ello en cuanto a lo resuelto sobre la causa de acción de cobro dinero. Se devuelve el caso al tribunal de origen para la continuación de los procedimientos.

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

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