

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

B & B COMMUNICATIONS

Demandante Apelante

v.

A & R ACCESS CONTROL
AND CONTRACTOR, INC.;
ET ALS.

Demandados Apelados

KLAN201800562

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.:
FECI201701097

Sobre:
Desahucio
Sumario

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2018.

Comparece B & B Communications, (B & B o el apelante) e impugna una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia mediante la cual este declaró *No Ha Lugar* una Demanda de Desahucio Sumario presentada por el apelante en contra de A & R Access Control and Contractor, Inc., y otros (A & R o el apelado).

Del expediente ante nuestra consideración surge que, el 19 de octubre de 2015, las partes de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre un inmueble propiedad del apelante. Luego del paso del Huracán María, en septiembre de 2017, el apelante no recibió de A & R el pago del canon de arrendamiento correspondiente el mes de octubre de ese año. Pese a las gestiones realizadas por el apelante, tampoco recibió el pago del canon del mes

siguiente. Así B & B presentó la demanda de desahucio sumario de epígrafe. A & R, por su parte, adujo que cumplió con sus pagos hasta que el apelante se negó a recibirlos. Además, el apelado sostuvo que demostró su intención de pagar el canon de arrendamiento, toda vez que consignó el dinero en el Tribunal.

Luego de celebrar la vista correspondiente, el foro primario concluyó que no se cumplió con los requisitos para prevalecer en una acción de desahucio, toda vez que A & R no se negó a pagar, sino que el apelante no le aceptó el pago del canon de arrendamiento. En consecuencia, el Tribunal declaró *No Ha Lugar* la Demanda e impuso a B & B una fianza de \$12,000 como requisito previo a la presentación de un recurso de Apelación.

En desacuerdo, el apelante comparece ante nosotros e impugna la apreciación del foro sentenciador sobre la prueba testifical. En particular, sostiene que el Tribunal aquilató en la Sentencia declaraciones que ya había determinado no ser admisibles en evidencia durante la vista en su fondo. Además, sostiene que el foro primario incidió al requerir una fianza para que los arrendadores pudieran ejercer su derecho a apelar. El apelado, de otra parte, no compareció ante este Tribunal para oponerse al recurso presentado.

En cuanto a la apreciación, valoración y manejo de la prueba que se le presenta al Tribunal de Primera Instancia, la norma vigente establece que, ante la ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, dicha apreciación de la prueba merece deferencia y respeto por parte del Tribunal de Apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013). En tal sentido, este Tribunal queda obligado a prestar la

debida consideración a la apreciación de los hechos y a la prueba efectuada por el juzgador, que es el foro más idóneo para llevar a cabo dicha función. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734 (2004). No obstante, se ha resuelto que, a pesar de que el arbitrio del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996). De este modo, cuando del examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del Tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826 (1972).

De otra parte, el desahucio sumario es el procedimiento regulado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016). El objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). Pese a lo anterior, si un demandado produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante, surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

Como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC sec. 2832, obliga al demandado a otorgar una fianza.

El mismo lee de la siguiente manera:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia.

El otorgamiento de la fianza es un requisito jurisdiccional.

Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, 176 DPR 408 (2009). En consecuencia, si el demandado no la presta, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación. Al respecto, se ha afirmado que “la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad afectada mientras se dilucida la apelación”. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, *supra*, págs. 413-414.

En lo atinente al presente caso, la imposición de fianza al apelante constituyó un error del Tribunal de Primera Instancia. El requisito de otorgar una fianza, según se desprende del lenguaje del Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, es de aplicación al demandado de una causa de acción de desahucio; no así una exigencia al demandante. El sentido de la fianza es que mientras el Tribunal de Apelaciones evalúa los méritos de la apelación, esta garantice los pagos adeudados por el demandado y los daños sufridos

por el demandante que, a pesar de haber prevalecido ante el foro primario, ve congelado el libre uso de su propiedad. En consideración a lo anterior, procede la devolución de la fianza prestada.

Por otro lado, el análisis de la transcripción de la vista de desahucio sumario revela que, durante la misma, Ariel Laureano Castro (el señor Laureano) testificó que tras el paso del Huracán María, cuando la señora Sandra Buxó acudió a su negocio el día 5 de octubre de 2017 para cobrar el canon correspondiente a ese mes, este le indicó que no podría pagarle. Al esta regresar el día 10 del mismo mes, este le dejó saber que le pagaría a fin de mes. Véase págs. 81-82 de la Transcripción de la Vista de Desahucio Sumario. Luego, el señor Laureano sostuvo que el abogado de la apelante le indicó que no querían aceptarle el pago y que desalojara la propiedad. *Id.* pág. 83.

No obstante, al momento de prestar su testimonio el señor Laureano, único testigo de A & R, la apelante presentó oportunamente una objeción a dicho testimonio a los efectos de que no existía una resolución corporativa que lo autorizara a representar a la corporación en la vista. En consecuencia, el Tribunal sostuvo que no permitiría el testimonio del señor Laureano como representante de la corporación, aunque sí en su carácter personal. Sin embargo, pese a tal determinación, entre las determinaciones de hechos plasmadas en la sentencia recurrida se encuentra que “[1]la parte demandada se mantuvo pagando hasta pasado el Huracán María y que los demandantes se negaron a recibir el canon de arrendamiento”. Determinación de hechos núm. 3 de la Sentencia, pág. 3 del Apéndice. Tal determinación no debió efectuarse a la luz de la adjudicación probatoria previamente hecha por el Tribunal.

Aun así, a pesar de que el señor Laureano testificó sobre asuntos presumiblemente ubicados dentro del ámbito corporativo sin autorización y contra la decisión del Tribunal, del propio expediente surge prueba que contradice la adjudicación del foro primario en cuanto a que los demandantes se negaron a recibir el pago de los cánones adeudados.

Por el contrario, constan en el expediente ante nuestra consideración tres cartas suscritas por la representación legal de la apelante dirigidas al señor Laureano que refutan su testimonio. La primera de ellas con fecha de 24 de octubre de 2017, en la cual se le notificó que el canon correspondiente al mes de octubre se encontraba vencido y que el mismo debía ser satisfecho en o antes del día 27 de octubre de 2017, además de comunicarle que el contrato de arrendamiento en cuestión venció y que la apelante no renovaría el mismo, por lo que la propiedad debía ser entregada dentro del término de 60 días y realizar el pago correspondiente de los cánones de dicho período. Véase pág. 40-41 del Apéndice. La segunda, con fecha de 6 de noviembre de 2017, en la cual la representación legal de la apelante le reitera al señor Laureano la obligación de realizar el pago del canon adeudado más las penalidades correspondientes y se le requiere la entrega inmediata del inmueble según lo estipulaba el contrato. *Id.* págs. 42-43 del Apéndice. La tercera carta, con fecha de 14 de noviembre de 2017, en la cual la representación legal de la apelante le requirió al señor Laureano los pagos atrasados de octubre y noviembre, así como el de diciembre, para la entrega de la propiedad el 24 de diciembre de 2017, advirtiéndole que, de no tener respuesta, procederían con las acciones legales correspondientes. *Id.* págs. 44-45.

Tampoco encuentra sustento en la prueba documental presentada la conclusión del foro primario de que “[l]a parte demandada ha demostrado su intención de pagar el canon de arrendamiento y es tan así que ha consignado el dinero en el caso FECI20170111”. Determinación de hechos núm. 4 de la Sentencia, pág. 4 del Apéndice. Lo cierto es que en el expediente obra copia del cheque mediante el cual se consignó en el Tribunal la suma adeudada por los meses de octubre y noviembre sin las penalidades por mora establecidas en el contrato, por la suma de \$4,000. Dicho cheque tiene fecha de 8 de noviembre de 2017. Véase pág. 68 del Apéndice. Es decir, no fue hasta luego de que el segundo pago del canon adeudado venció que A & R consignó la suma en el Tribunal. Además, no fue sino hasta el 7 de diciembre de 2017 que el apelado presentó la demanda en el caso de consignación FECI20170111. Al respecto, cabe señalar que el contrato de arrendamiento estipulaba que “de atrasarse por 2 meses consecutivos y corridos el contrato se declarar[á] cancelado y se solicitar[á] al ARRENDATARIO la entrega inmediata de las propiedades”. Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra, Cláusula Tercera del Arrendamiento, pág. 98 del Apéndice.

En consecuencia, concluimos que erró el Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la prueba presentada. De igual manera, incidió el foro primario en la aplicación del derecho vigente al imponerle una fianza al apelante. Por otro lado, tomamos conocimiento de que el pleito en el caso de consignación núm. FECI20170111 no ha sido adjudicado definitivamente.¹ En consecuencia, nos abstendremos

¹ Según se desprende del *Sistema de Consulta de Casos* de la Rama Judicial.

de conceder cuantía alguna, según lo solicitado en la demanda, ante la falta de una determinación final en cuanto a tal aspecto.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada, declaramos ha lugar la acción de desahucio incoada y devolvemos el caso para la continuación de los procedimientos que resten de conformidad con lo dispuesto en la presente Sentencia.

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