

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

CARLOS SÚAREZ
GONZÁLEZ
Apelante

KLAN201801005

Recurso de
apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Mayagüez

v.

MARÍA COSME RÍOS Y
JESÚS RODRÍGUEZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS
Apelado

Caso Núm.
I4CI201700265

Sobre:
Desahucio e
Incumplimiento de
Contrato

CELENIA IRIZARRY
PÉREZ, TOMÁS
PERELES MARTÍNEZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
COMPUESTA POR
AMBOS
Parte Interventora

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Adames Soto.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante nosotros, mediante recurso de apelación, el Sr. Carlos Suárez González (apelante o señor Suárez González) y solicita la revocación de la *Sentencia* dictada el 30 de julio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Cabo Rojo. Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó una demanda de desahucio que instó el señor Suárez González contra la Sra. María Cosme Ríos, el Sr. Jesús Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Cosme-Rodríguez). Además, el TPI le ordenó al señor Suárez González lo siguiente: pagar \$5,000 a la señora Cosme Ríos por daños y perjuicios ocasionados por el demandante; desalojar, junto a la Sra. Damaris Rivera o cualquier tercero en posesión de la propiedad

Número Identificador:

SEN2018_____

perteneciente a la Sra. Celenia Irizarry y Tomás Pereles (matrimonio Irizarry-Pereles); y pagarle \$1,000 de honorarios de abogado al matrimonio Cosme-Rodríguez y al matrimonio Irizarry-Pereles, más los gastos del proceso.

I.

En el año 2017, el señor Suárez González instó una *Demanda* sobre desahucio en contra del matrimonio Cosme-Rodríguez. El demandante alegó ser el arrendatario de un solar de 900 metros cuadrados en el barrio Combate del Municipio de Cabo Rojo y lo dedicaba a área de *camping*. El señor Suárez González adujo que el contrato de arrendamiento lo autorizaba a subarrendar y suscribió con el matrimonio Cosme-Rodríguez un contrato de arrendamiento sobre un espacio de terreno dentro de la propiedad mencionada. Según la *Demanda*, la parte demandada incumplió con el contrato de arrendamiento al dejar de pagar las utilidades y el canon de arrendamiento. En específico, el señor Suárez González alegó que el matrimonio Cosme-Rodríguez adeudaba \$800 por 4 meses de renta atrasada, \$175 de recargos, y \$86.02 por consumo de agua y luz.¹

Diligenciada la citación para la vista en su fondo del 29 de junio de 2017, el matrimonio Cosme-Rodríguez presentó una *Contestación a demanda y reconvenición*. La parte demandada aceptó haber suscrito el contrato de arrendamiento, pero negó que el señor Suárez González fuese el dueño en pleno dominio de la propiedad arrendada. Asimismo, indicó que los contratos no eran válidos porque faltó la comparecencia de la Sra. Damaris Rivera Martínez y del Sr. Jesús Rodríguez. En relación con los servicios de agua y luz, la parte demandada alegó que el contrato no estableció como serían

¹ Recurso de apelación, Apéndice, pág. 50. La numeración de las páginas del apéndice del recurso de apelación comenzó con el número 26 y así se desprende del índice sometido. Por lo tanto, nos referimos al apéndice según la numeración presentada por la parte apelante. No obstante, exhortamos al abogado y la abogada de la parte apelante a cumplir de ahora en adelante con la Regla 74 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPR Ap. XXII-B) y así evitar confusiones en el trámite apelativo.

divididos y no tuvieron servicio de electricidad al comenzar a residir en el lugar. Por otro lado, la parte demandada adujo que incurrió en gastos de exterminio de garrapatas debido a la falta de diligencia y actos culposos del señor Suárez González. Además, manifestó que fueron perturbados de manera continua por el señor Suárez González y éste no respetó la tranquilidad, privacidad y pertenencia de los demandados por lo que fueron privados del disfrute del “tráiler”.²

El matrimonio Cosme-Rodríguez también aceptó que el señor Suárez González le requirió, a través de un representante legal, el desalojo de la propiedad. No obstante, los demandados negaron haber hecho caso omiso a tal requerimiento, pues adujeron que le solicitaron al señor Suárez González, por conducto del representante legal, que cesara y desistiera de causarles daños. Asimismo, la parte demandada alegó haberse comunicado con los titulares de la propiedad para realizar cualquier pago de arrendamiento directamente a éstos. Por todo lo anterior, mediante *Reconvención* reclamaron \$50,000 por daños mentales y angustias morales, y \$2,000 por los gastos de exterminio de plagas.³

Posteriormente, compareció ante el TPI el matrimonio Irizarry-Pereles mediante un escrito intitulado *Demanda de intervención* y alegó ser dueño del inmueble que le fue arrendado al señor Suárez González. Asimismo, adujo que el señor Suárez González arrendó parte del inmueble a pesar de la prohibición de subarrendar establecida en el contrato de arrendamiento. El matrimonio Irizarry-Pereles alegó que el contrato de arrendamiento le permitía al señor Suárez González mantener un máximo de 2 “trailers” en la propiedad arrendada y podía subarrendar uno de éstos. Sin embargo, según el matrimonio Irizarry-Pereles, el demandante

² Íd., págs. 58-59.

³ Íd., págs. 59-60.

subarrendó parte del inmueble en violación al contrato de arrendamiento. Según el matrimonio, el demandante mantiene 3 “trailers” en el predio arrendado. En cuanto al “tráiler” ocupado por el matrimonio Cosme-Rodríguez, adujo que es un cuarto “tráiler” cuyo arrendamiento no les fue informado y como dueños del inmueble no prestaron consentimiento. Por lo anterior, el matrimonio Cosme-Rodríguez solicitó la intervención en el pleito y solicitó dos remedios, a saber: el traslado del caso al Tribunal de Primera Instancia según fue pactado en el contrato de arrendamiento; y la resolución del contrato de arrendamiento con el fin de obtener devuelta el uso y disfrute de la propiedad.⁴

El señor Suárez González se opuso a la solicitud de intervención por entender que la *Demanda* no afectaba los derechos del matrimonio Irizarry-Pereles.⁵ Además, el demandante replicó a la contestación de la demanda y la reconvenición negando haberle ocasionado daños al matrimonio Cosme-Rodríguez. El demandante también negó tener la obligación legal o contractual de control de plagas. Por último, el señor Suárez González le reclamó al matrimonio Cosme-Rodríguez una indemnización de \$50,000 por alegados daños sufridos a causa de la supuesta perturbación de su tranquilidad, disfrute de la propiedad y pérdidas monetarias.⁶

Con el beneficio de la réplica del matrimonio Irizarry-Pereles a la oposición a la solicitud de intervención, el TPI resolvió lo siguiente:

“El tribunal entiende que lo que se trae al caso es una parte indispensable, no una intervención. Se acepta la demanda de intervención como una enmienda a la parte demandada”.⁷

Así las cosas, el TPI denegó la solicitud de traslado, autorizó un descubrimiento de prueba y señaló el juicio para el 21 de

⁴ Íd., págs. 61-63.

⁵ Íd., pág. 64.

⁶ Íd., págs. 66-67.

⁷ Íd., pág. 82.

diciembre de 2017, la cual fue reseñada para el 2 de marzo de 2018 a petición de la parte demandante.⁸

Celebrado el juicio, el TPI dictó *Sentencia* el 30 de julio de 2018. En el tracto procesal reseñado en la *Sentencia*, el foro primario indicó lo siguiente:

[...]

Compareció también el matrimonio Irizarry-Pereles mediante *Demanda de Intervención* donde sostienen ser los verdaderos dueños del predio objeto de la presente acción, a su vez alegan que su arrendamiento original, el aquí demandante Suárez González y su compañera Damaris Rivera Martínez han incumplido con el contrato de arrendamiento del solar arrendado, por lo que solicitan se les desahucie de la referida propiedad.

La Demanda de Intervención no fue aceptada, por lo cual dispusimos en nuestra Resolución del 31 de agosto de 2017, notificada el 12 de septiembre de 2017, que entenderíamos las alegaciones contenidas en dicha Demanda de Intervención, como alegaciones de la parte demandada.⁹ (énfasis nuestro)

Según la *Sentencia*, el TPI escuchó los testimonios del señor Suárez González, la señora Cosme Ríos, el señor Rodríguez, el agente Ángel Matías Vegas y el Sr. José Oliveras. La prueba documental consistió en el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Suárez González y la señora Irizarry, el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Suárez González y el matrimonio Cosme-Rodríguez y una modificación posterior de este contrato. Examinada la prueba, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Celenia Irizarry Pérez y Tomás Pereles Martínez son dueños en pleno dominio de una propiedad de aproximadamente 2,100 metros cuadrados, localizada en el área de “El Combate” del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico.
2. El 30 de noviembre de 2014 el matrimonio Irizarry-Pereles arrendó parte del inmueble de su propiedad, en específico un terreno de aproximadamente 900 metros cuadrados, al Señor Carlos Javier Suárez González y Damaris Rivera.
3. El contrato de arrendamiento suscrito con el señor Suárez González y la señora Rivera Martínez

⁸ Íd., págs. 82-86.

⁹ Íd., pág. 28.

dispuso, entre otros términos, los siguientes, que resultan relevantes a la presente acción:

- a. El término del contrato sería de 5 años contados a partir de noviembre de 2014.
 - b. El canon de arrendamiento quedó establecido en la suma de trescientos dólares (\$300) mensuales.
 - c. Quedó expresamente convenido y acordado que los arrendatarios no podían subarrendar o prestar a otra persona el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
 - d. No empece a la limitación del sub arriendo quedó también dispuesto que los arrendatarios tenían autorización para ubicar en el predio arrendado un máximo de dos (2) arrastres “trailers” de su propiedad, quedando facultados para subarrendar uno de los dos arrastres.
4. El 1^{ro} de abril de 2016 el señor Carlos Suárez González, por sí solo, representando ser el dueño en pleno dominio de la porción del predio que le fue arrendado por el matrimonio Irizarry-Pereles, formaliza un contrato de arrendamiento con la señora María Cosme.
 5. Pasado el tiempo, la señora María Cosme comienza a tener desavenencias con el señor Suárez González, quien mantiene un comportamiento hostil y prepotente, según las expresiones de la señora Cosme Ríos, que crearon un constante estado de aprehensión y temor de sufrir daños, dada la actitud agresiva que exhibía el señor Suárez González.
 6. En o alrededor de diciembre de 2016 la Señora Cosme Ríos adviene en conocimiento de que la señora Irizarry Pérez y el señor Pereles son los reales dueños del predio que ella había arrendado.
 7. Por lo menos hasta el mes de diciembre de 2016 la Señora María Cosme se mantuvo pagando el canon de arrendamiento al señor Suárez González.
 8. El señor Suárez González mantuvo su patrón de acoso y actitud inconveniente contra la Señora María Cosme Ríos y su esposo, hasta que el 1^{ro} de febrero de 2017, fecha en que fue notificada, mediante carta de la representación legal del señor Carlos Suárez González, que la relación contractual y personal entre las partes se había lacerado en tal forma que no propondría a una sana convivencia por lo cual se le solicitó el desalojo de la propiedad.
 9. La señora María Cosme Ríos y su esposo contestaron la referida carta legal e indicaron que habían sido engañados por el señor Suárez González al éste representar ser el dueño lo cual no era la realidad.
 10. En la carta indicaron que habrían de retener el pago del canon de arrendamiento hasta que fuese resuelto por el Tribunal si el mismo había que entregárselo al señor Suárez González o si debía

mediar algún otro acuerdo o entendido con los verdaderos titulares del inmueble.

11. Después de iniciado el procedimiento que nos ocupa, conforme el testimonio de María Cosme Ríos y su esposo Jesús Rodríguez, el señor Suárez González continuó con su patrón de hostigamiento y perturbador de la paz, llevando a la señora María Cosme a sentir temor del señor Suárez González.
12. Conforme la prueba desfilada y a la cual damos total credibilidad, el señor Suárez González a pretendido actuar como dueño de un predio del cual solamente es arrendatario.
13. El señor Suárez González ha llegado a sostener que pretendía realizar un desarrollo de viviendas en el predio que arrendara, ello a pesar de que los dueños registrales [son la] señora Irizarry Pérez y el señor Tomás Pereles.
14. Los dueños registrales de la propiedad arrendada al señor Suárez González, señora Irizarry Pérez y el señor Tomás Pereles, nunca le otorgaron consentimiento para que éste actuase como dueño del predio, mucho menos para que realizara desarrollo residencial en el predio.
15. El señor Suárez González incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con los dueños del terreno al proceder a subarrendar parte del mismo, ubicar más de cuatro arrastres (“trailers”) en el predio arrendado cuando solo se le autorizaba a ubicar dos.
16. Así también, violó la paz que debe prevalecer para propiciar un ben ambiente residencial.
17. Conforme al testimonio de la señora María Cosme Ríos, al cual este tribunal le da entera credibilidad, ésta ha sufrido intensos daños morales y angustias mentales a consecuencias de las acciones del Señor Carlos Suárez González.
18. En evaluación de las circunstancias que rodean el trámite del presente caso determinamos que el señor Carlos Suárez González incurrió en temeridad al mantener una litigación que nunca debió haber sido comenzada y que intentó fundamentar sobre hechos falsos, sobre titularidad control o dominio del predio arrendado.¹⁰

A base de los hechos reseñados, el TPI dictaminó lo siguiente:

A tenor con lo antes dispuesto, dictamos sentencia declarando NO HA LUGAR la demanda presentada por el señor Carlos Suárez González y HA LUGAR la reconvencción presentada por los esposos Cosme-Rodríguez condenando al Señor Suárez González al pago de indemnización en daños y perjuicios a la Señora María Cosme en la cantidad de \$5,000.

¹⁰ Íd., págs. 29-31.

En cuanto a la reclamación presentada por la Señora Celenia Irizarry y Tomás Pereles se declara CON LUGAR la solicitud de desahucio, ordenándose el desalojo de la propiedad al señor Carlos Suárez González y a la señora Damaris Rivera, o cualquier tercero en posesión de la misma.

Por encontrarse al señor Carlos Suárez González incurso en temeridad procesal se le condena al pago de honorarios en favor del matrimonio compuesto por la Señora María Cosme Ríos y el Señor Jesús Rodríguez, y a favor del matrimonio compuesto por la Señora Celenia Irizarry y Tomás Pereles en la cantidad de \$1,000 a cada uno, más gastos del proceso.¹¹

Insatisfecho con el resultado, el señor Suárez González acudió ante nosotros mediante recurso de apelación y formuló los siguientes señalamientos de error, a saber:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar NO HA Lugar demanda de desahucio y cobro de dinero incoada por la apelante fundamentada en que el apelante no podía subarrendar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR

Erró el TPI al determinar que el Apelante incurrió en temeridad

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al excluir prueba determinante sobre Opción a Compraventa entre apelante y dueños del predio arrendado, la cual se encuentra vigente hoy, según consta en Contrato de Arrendamiento.

CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar Con Lugar reclamación presentada por la Señora Celenia Irizarry y Tomás Pereles en cuanto a desahucio, y ordenar el desalojo de la propiedad al señor Carlos Suárez González y a la señora Damaris Rivera, por carecer de jurisdicción sobre la persona y sobre la materia.

Mediante Resolución de 17 de septiembre de 2018 le apercibimos a la parte apelada acreditar cumplimiento de la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. El matrimonio Cosme-Rodríguez y el matrimonio Irizarry-Pereles (este último se identificó como interventor a pesar de que el TPI no

¹¹ Íd., págs. 35-36.

aceptó la demanda de intervención) solicitaron la desestimación de la apelación por entender que el señor Suárez González debió prestar la fianza establecida en el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2832), con todo otro pronunciamiento en derecho. El apelante presentó su oposición fundamentándose en que no era parte demandada en el pleito ante el TPI. Asimismo, expresó que dicho foro no acogió la *Demanda de intervención* presentada por el matrimonio Irizarry-Pereles. Además, el apelante indicó que no debe canon de arrendamiento alguno. Por lo anterior, el señor Suárez González expresó que no era aplicable el requisito de prestación de fianza establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso que tenemos ante nuestra consideración.

II.

A. Legitimación Activa

Los tribunales tienen jurisdicción para resolver controversias genuinas entre las partes y para proteger dicho principio se han desarrollado criterios de justiciabilidad. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 470 (2006). La legitimación activa es uno de esos criterios que los tribunales deben evaluar para determinar si poseen jurisdicción. Íd. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que la parte demandante tiene legitimación activa cuando cumple con los siguientes requisitos, estos son: (1) sufrió un daño claro y palpable, (2) el daño sufrido es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético, (3) existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, 183 DPR 901, 931-932 (2011), citando a *Col. Peritos Elec. v. A.E.E.*, 150 DPR 327, 331 (2000) y *Hernández Torres v. Gobernador*, 129

DPR 824, 835 (1992); véase, además, *Romero Barceló v. E.L.A.*, supra, págs. 470-471. De igual modo, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) establece que “[t]odo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama...”.

B. El desahucio

El desahucio es el procedimiento especial que tiene el dueño de una finca, sus apoderados, los usufructuarios u otra persona con derecho a disfrutarla, para recuperar la posesión de un inmueble. *Administración de Vivienda Pública p/c de su agente administrador FPC Crespo Group v. Joanie Vega Martínez*, 2018 TSPR 84, 200 DPR ____; Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2821). El objetivo del desahucio es devolverle la posesión de hecho de un inmueble al dueño mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que detenta la propiedad sin pagar el canon correspondiente. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016).

El desahucio se puede obtener como resultado de la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987). A esos efectos, el Art. 1459 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 4066) dispone que el arrendador puede desahuciar al arrendatario cuando: el término convencional o el fijado para la duración de los arrendamientos expira; falta el pago del precio convenido; se infringe cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato y; se destina la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hacen desmerecer. Íd.

Por otra parte, el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico también incluye normas sobre la acción de desahucio. El Art. 621 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2822) establece que el desahucio 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”.

La persona perjudicada por una orden de desahucio, emitida bajo el procedimiento sumario, podrá apelar la determinación dentro del término jurisdiccional de cinco días. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra; Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2831). Ahora bien, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2832) establece que el recurso de apelación no se admitirá si el demandado no otorga fianza. A esos fines la disposición legal establece lo siguiente:

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.

Además, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA sec. 2835) establece que, en los casos presentados “por falta del pago del canon estipulado”, el demandado tiene el deber de “consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder por el importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos”. La imposición de la fianza es un elemento fundamental requerido por ley. Por ello, el TPI debe fijar el monto en la sentencia para que el término de apelación comience a transcurrir y, así, el dictamen pueda advenir final y firme. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 15.

C. Intervención de los foros apelativos con la apreciación de la prueba

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos del TPI para sustituir el criterio del juzgador ante quien declararon los testigos, y tuvo la oportunidad de observarlos y apreciar su *demeanor*. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Sin embargo, esta norma no es absoluta, pues la apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Id. Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, *supra*, citando a *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). Los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de hechos, cuando éste actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, *supra*; *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139, 152 (1996); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579, 593 (1970).

D. Determinación de temeridad

Las Reglas de Procedimiento Civil les permiten a los tribunales imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado a una parte que actúa con temeridad durante el proceso judicial. A esos efectos, la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) dispone:

(d) En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el concepto temeridad como la actuación terca, obstinada, contumaz y sin fundamentos, de un litigante que obliga a la otra parte innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. *Flores Berger v. Colberg*, 173 DPR 843

(2008), citando a *Rivera v. Tiendas Pitusa*, 148 DPR 695, 701 (1999); *Domínguez v. G.A. Life*, 157 DPR 690, 706 (2002). La determinación de temeridad es un asunto discrecional de los tribunales de primera instancia y los tribunales apelativos solo pueden intervenir cuando los aquellos se exceden en el ejercicio de discreción. Íd. El requisito de la existencia de una actuación temeraria, hace que la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, tenga el propósito de penalizar o sancionar a la parte que incurre en la conducta proscrita por dicha regla. *Corpak, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, 125 DPR 724 (1990). No obstante, el Tribunal Supremo ha relevado del pago de honorarios de abogado a litigantes que pierden un pleito donde hubo controversias fácticas reales que requerían el examen de la prueba testifical y documental. *Santos Bermúdez v. Texaco*, 123 DPR 351, 357-358 (1989).

III.

En el presente caso, debemos atender como cuestión de umbral la moción de desestimación presentada por la parte apelada, bajo el fundamento de falta de jurisdicción. En específico, argumentó que el apelante no prestó la fianza requerida por el Código de Enjuiciamiento Civil. De entrada, debemos apuntar que la omisión de fijar una fianza en la sentencia torna prematuro un recurso de apelación y no lo desestima en sus méritos. Véase *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*. Establecido lo anterior, la parte apelada aduce que el TPI aceptó la *Demanda de intervención* presentada por el matrimonio Irizarry-Pereles mediante la cual se solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Suárez González. Sin embargo, un examen detenido del trámite procesal seguido ante el TPI demuestra lo contrario. El TPI entendió que el escrito presentado por el matrimonio Irizarry-Pereles no era una intervención y así lo hizo constar en la *Minuta-Resolución* de la vista celebrada el 22 de agosto de 2017. De igual manera lo

reiteró en la *Sentencia* apelada al expresar que “[l]a *Demanda de Intervención* no fue aceptada.

Toda vez que la intervención del matrimonio Irizarry-Pereles no fue aceptada, éstos tampoco se convirtieron en partes del litigio ni fue incluida la acción de desahucio en contra del señor Suárez González. El requisito de fianza establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil no aplica al caso que tenemos ante nuestra consideración. Es de notar que nuestro análisis se dirige a la jurisdicción del TPI sobre la acción de desahucio en contra del aquí apelante y no hacia el requisito de fianza en la etapa de apelación. Lo anterior responde al orden cronológico del caso. El Tribunal de Apelaciones tiene el deber de examinar en primer orden la jurisdicción del foro apelado. Véase *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012). Al TPI no asumir jurisdicción sobre el matrimonio Irizarry-Pereles y aceptar la acción de desahucio en contra del aquí apelante, no hay porque exigir la fijación de una fianza para apelar a tenor con los Arts. 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Declaramos No Ha Lugar la moción de desestimación.

Lo anterior también nos permite atender el cuarto señalamiento de error formulado por el apelante. El señor Suárez González arguyó que el TPI carecía de jurisdicción para conceder el remedio del desahucio a favor del matrimonio Irizarry-Pereles. Ciertamente, la revisión del trámite procesal demuestra que el TPI no acogió la *Demanda de intervención* presentada por el matrimonio Irizarry-Pereles. En ese sentido, como adelantamos en los párrafos anteriores, el TPI no asumió jurisdicción sobre el matrimonio Irizarry-Pereles quienes eran las personas con legitimación activa para solicitar el desalojo del señor Suárez González. La parte demandada (el matrimonio Cosme-Rodríguez) no es la parte que tiene derecho a solicitar el desahucio del señor Suárez González.

El TPI expresó en la *Minuta-Resolución* de la vista celebrada el 22 de agosto de 2017, y luego en la *Sentencia*, que las alegaciones del matrimonio Irizarry-Pereles las unió a las alegaciones del matrimonio Cosme-Rodríguez. La actuación del TPI no procede como cuestión de Derecho. No hubo una enmienda a la *Reconvención* del matrimonio Cosme-Rodríguez mediante la cual se unieran como parte al matrimonio Irizarry-Pereles. Tampoco se le permitió al señor Suárez González negar o aceptar las alegaciones de desahucio en su contra, ni presentar defensas afirmativas.

Según hemos reseñado, el procedimiento de desahucio lo tiene disponible el dueño de una finca, sus apoderados, los usufructuarios u otra persona con derecho a disfrutarla, para recuperar la posesión de un inmueble. El matrimonio Cosme-Rodríguez no goza de ninguno de los derechos mencionados sobre el terreno que arrendó el señor Suárez González. Cónsono con lo anterior, el matrimonio Cosme-Rodríguez no tenía una causa de acción de desahucio por virtud de ley y no tiene legitimación activa. Por lo tanto, si el TPI interesaba asumir jurisdicción, adjudicar y conceder un remedio al reclamo presentado por el matrimonio Irizaary-Pereles, debió aceptar su intervención y convertirlos en parte del pleito. El cuarto señalamiento de error se cometió.¹²

Pasamos ahora a atender en conjunto los señalamientos de error uno, dos y tres que están relacionados con la acción de desahucio instada por el señor Suárez González en contra del matrimonio Cosme-Rodríguez.

¹² Cabe señalar que no atendemos el planteamiento del apelante acerca de la cláusula contractual que seleccionaba al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, como el foro para ventilar los asuntos relacionados con el contrato de arrendamiento suscrito con el matrimonio Irizarry-Pereles. Este argumento fue presentado por el matrimonio Irizarry-Pereles al solicitar la intervención en el caso y el señor Suárez González se limitó a manifestar que su causa de acción no afectaba los derechos propietarios de aquellos. Además, al concluir que el TPI no asumió jurisdicción sobre la causa de acción del matrimonio Irizarry-Pereles, el planteamiento de competencia se tornó académico.

El apelante arguyó que el TPI erró al determinar que se ubicaron cuatro “trailers” en el predio de terreno. Según el apelante, se subarrendó un solo “tráiler” en cumplimiento con el contrato de arrendamiento. Sin embargo, alegó que dos estructuras (adicionales a la subarrendada) existían y una se destinó para cocina y otra para almacenar herramientas. Por último, dijo que fue un “simple error de cuenta” decir, en el contrato suscrito con la señora Cosme, que era dueño en pleno dominio de la propiedad. Por otro lado, el apelante expresó que el TPI no debió excluir la prueba sobre la opción de compraventa que tiene con los dueños del terreno. A esos efectos, alegó que le realizó mejoras al predio de terreno con el fin de obtener los permisos para desarrollar un proyecto de renta de “trailers” de playa y ello lo logró establecer con su testimonio.

Hemos examinado con detenimiento los argumentos del señor Suárez González y no nos persuaden. El propio apelante en su escrito apelativo admitió que ubicó más de 2 “trailers” en el predio de terreno que le arrendó al matrimonio Irizarry-Pereles. La cláusula octava del contrato de arrendamiento le permitía subarrendar un solo tráiler de un máximo de dos que podía ubicar en el terreno de 900 metros cuadrados. Al existir más de dos “trailers” en dicho pedazo de terreno, no encontramos prueba admitida por el TPI que demuestre que el señor Suárez González subarrendó en efecto el tráiler sobre el cual tenía el derecho de subarrendar. Ante estas circunstancias, el señor Suárez González podía decir que tenía derecho a subarrendar el tráiler dedicado a cocina o el utilizado como almacén de herramientas, y ello no se desprende del contrato de arrendamiento.

Acercas de la opción de compraventa y el proyecto de renta de “trailers”, no encontramos en el expediente que el señor Suárez

González hubiese realizado una oferta de prueba.¹³ Además, ambos argumentos no son relevantes para la acción de desahucio ni alterarían el resultado del caso. La opción de compraventa y el deseo de desarrollar un proyecto de renta de “trailers” no aclaran ni establecen la capacidad del señor Suárez González para realizar el subarrendamiento en controversia. Por lo tanto, resolvemos que el TPI actuó correctamente al desestimar la acción de desahucio, pues el señor Suárez González no logró probar que tenía derecho a subarrendar el tráiler específico que habitó el matrimonio Cosme-Rodríguez.

Por último, el apelante argumentó que los actos de cobro y gestiones para lograr el cumplimiento del contrato no debió ser considerado como conducta temeraria. Hemos apuntado que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha eximido del pago de honorarios de abogado a quienes litigan casos donde existen controversias fácticas reales y es necesario examinar prueba. El señor Suárez González actuó, aunque de manera errada, bajo el entendido que tenía derecho a cobrar los cánones de arrendamiento adeudados por el matrimonio Cosme-Rodríguez. De hecho, la parte demandada aceptó que no pagó los referidos cánones de arrendamiento, porque era necesario dilucidar quién era el verdadero acreedor. Lo anterior nos convence que existían controversia reales y legítimas que debían ser atendidas por el TPI. Por lo tanto, resolvemos que el TPI erró al imponer el pago de honorarios de abogado por temeridad.

Por los fundamentos expuestos, modificamos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia con el fin de revocar el dictamen que ordenó el desahucio del señor Suárez González, la señora Rivera Martínez y otros terceros del predio de 900 metros cuadrados. Lo anterior no prejuzga los méritos de los reclamos que

¹³ Debemos destacar que el apelante no presentó transcripción de la prueba oral por lo que nos limitamos a evaluar el expediente del recurso según presentado.

en su día el matrimonio Irizarry-Pereles (quien no fue autorizado para intervenir en este caso) pudiera reclamar ante un foro con jurisdicción. Además, modificamos la referida *Sentencia* para eliminar la imposición de los honorarios de abogado. Las costas del pleito se mantienen por virtud de la Regla 44.1(a) y (b) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). La desestimación de la *Demanda* interpuesta por el señor Suárez González y la concesión del remedio de los \$5,000 en daños solicitados en la *Reconvención* del matrimonio Cosme-Rodríguez, quedan confirmadas.

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