ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ROBERTO ALVARADO TORRES APELANTE v. EFRAÍN ANDINO MÉNDEZ APELADO	KLAN201801271	*Apelación* Procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Carolina Caso Núm.: CN2018-CV00383 (407) Sobre: DESAHUCIO SUMARIO

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

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de diciembre de 2018.

I. Dictamen del que se recurre

Compareció ante nosotros el Sr. Roberto Alvarado Torres (señor Alvarado Torres o apelante) mediante *Apelación Civil* y nos solicitó que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (foro primario o tribunal apelado) el 5 de noviembre de 2018.[1] En el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Demanda* de desahucio sumario presentada por el apelante en contra del Sr. Efraín Andino Méndez (señor Andino Méndez o apelado).

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la "Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

[1] La sentencia fue notificada el día siguiente.

III. Trasfondo procesal y fáctico

En la *Demanda* sobre desahucio sumario presentada el 2 de octubre de 2018, el apelante alegó ser el dueño de un inmueble en el Municipio de Canóvanas, donde ubica una estación de gasolina. Explicó que arrendó una parte del inmueble al señor Andino Méndez desde el 5 de febrero de 2015 mediante un contrato en el que las partes pactaron tanto el arrendamiento del inmueble (con excepción de unas partes), como la venta del negocio en marcha. Alegó que en el referido contrato las partes acordaron que llegada su fecha de vencimiento (1 de marzo de 2018), negociarían y podrían pactar continuar con el arrendamiento del inmueble. El apelante sostuvo que al no llegar a un nuevo acuerdo luego de vencido tanto el término de arrendamiento, como la tácita reconducción, procedía el desalojo del señor Andino Méndez.

El señor Alvarado Torres detalló que el 17 de septiembre de 2018, envió una carta al señor Andino Méndez informándole que había decidido cancelar el contrato, por lo que para el 1 de octubre de 2018 debía desalojar su propiedad.

El foro primario le concedió al señor Andino Méndez un término para contestar la demanda en su contra. En ella, el apelado aceptó la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble.[2] No obstante, sostuvo que por medio del referido contrato, el señor Alvarado Torres le había vendido el negocio en marcha que se opera en el inmueble, consistente de un área de despacho de gasolina, un *minimarket*, un *carwash* y un cajero automático por la cantidad de $100,000, lo cual había pagado en su totalidad. Añadió que el contrato de arrendamiento no había vencido, pues el mismo contenía una cláusula que disponía que al vencer el contrato de arrendamiento, las partes negociarían y llegarían a un acuerdo. Agregó que las negociaciones entre las partes nunca finalizaron y en cambio, fueron interrumpidas por el señor Alvarado Torres, quien se negó a continuarlas. Adujo que existe un

[2] La contestación a la demanda fue presentada el 18 de octubre de 2018.

conflicto de título que impide el desahucio sumario, ya que tiene derecho a bienes inherentes al negocio de expendio de gasolina.

El tribunal apelado celebró una vista de desahucio en la que el señor Alvarado Torres presentó como evidencia su testimonio, dos cartas que cursó al apelado y el contrato en controversia. Surge de la sentencia apelada que al finalizar la vista, "el Tribunal preguntó a los abogados, si para poder resolver la controversia planteada era necesario escucha[r] prueba adicional."[3] Los abogados coincidieron en que cualquier prueba adicional sería acumulativa por lo que sometieron el caso. El representante legal del apelado renunció a su desfile de prueba.[4]

El tribunal primario emitió la sentencia y resolvió que el señor Andino Méndez tiene derecho a mantener la posesión del inmueble hasta que se defina el alcance de la cláusula decimoctava del contrato de arrendamiento en un pleito ordinario. La referida clausula dispone:

> DECIMOCTAVO: El contrato de arrendamiento se extenderá por el término del contrato de arrendamiento que posee actualmente el Arrendados con Sol de Puerto Rico, que vence el (1ro) de marzo de dos mil dieciocho (2018). Luego de dicha fecha el Arrendador se compromete a extenderle al Arrendatario la duración del contrato de arrendamiento bajo los términos y condiciones que las partes acuerden en ese momento; incluyendo, pero sin ser taxativo, a la duración de la extensión del contrato, el canon de arrendamiento, entre otros términos. La posesión y administración del negocio en marcha adquirido por virtud de este contrato vencerá a la última fecha de arrendamiento que establezcan las partes.

Considerando lo anterior, el foro primario declaró No Ha Lugar la demanda y desestimó la causa de acción del apelante (desahucio sumario).

Inconforme, acudió ante nosotros el señor Alvarado Torres y le imputó al tribunal apelado la comisión del siguiente error:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al no decretar el desahucio sumario del Apelado a pesar de que se cumplen todos los requisitos necesarios para prevalecer en dicha causa de acción.

---

[3] Página 3 de sentencia.
[4] Véase página 3 de la sentencia.

En su recurso, el apelante sostuvo que el contrato entre las partes no los obliga a seguir negociando indefinidamente hasta alcanzar un acuerdo. Por ello, alega que tras cinco meses negociando, dentro de los cuales habían llegado a un acuerdo del que luego el apelado desistió, tenía derecho a terminar la reconducción mensual. Añadió que la cláusula decimoctava es clara, por lo que no procede en derecho entrar en consideraciones de interpretaciones. Adicionó que el apelado no demostró ostentar una titularidad igual o mejor que él. Esto, porque no ha edificado y no es dueño de equipo o estructura alguna en su inmueble. Enfatizó que el reclamo del señor Andino Méndez está basado en la adquisición de un acuerdo de administración de negocio que está vencido.

Transcurrido el término reglamentario sin que el apelado presentara su alegato en oposición, damos por perfeccionado el recurso y resolvemos.[5]

IV. Derecho aplicable

A. Desahucio Sumario

El desahucio es un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando concurren ciertas causas extintivas del contrato. Es decir, que esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín,* 118 DPR 733 (1987); *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 2018 TSPR 84, 200 DPR __ (2018). El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por haber expirado el término del arrendamiento, por falta de pago en el precio convenido, por infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, y por destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer. 31 LPRA sec. 4066. Corresponde al arrendador elegir el procedimiento para rescindir el contrato de arrendamiento, ya sea

---

[5] La apelación se presentó el 14 de noviembre de 2018. En consecuencia, el apelado contaba con su término de 30 días, a vencer el 14 de diciembre, para presentar su alegato. Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.22. A esta fecha el apelado no ha presentado su alegato en oposición ni una oportuna solicitud de prórroga para ello.

mediante el trámite sumario de desahucio, o el más amplio del juicio ordinario. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, *supra*.

El Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, 32 LPRA sec. 2821 et seq., contempla un procedimiento especial sumario para las acciones de desahucio. Se trata de un proceso expedito, que puede ser presentado por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquier otro que tenga derecho a disfrutar la propiedad y sus causahabientes. *Íd*.

Los procesos de desahucio se centran únicamente en recobrar la posesión del inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971). Sin embargo, si la causa del desahucio es la falta de pago, el Tribunal de Primera Instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del procedimiento de desahucio. 32 LPRA sec. 2829.

De existir un conflicto de título, éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario. *C.R.U.V. v. Román*, *supra*; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930). (Énfasis provisto.) Se entiende que existe un conflicto de título sólo si un demandado en desahucio produce prueba que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión, y que tiene un título tan bueno o mejor, que el del demandante. *C.R.U.V. v. Román*, *supra*, a la pág. 322. Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966). **Para que exista un conflicto de título, el demandado debe oponer un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador**, custodio del inmueble o que lo disfruta en concepto de precarista, esto es, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer

renta o merced alguna. *C.R.U.V. v. Román*, *supra*, a la pág. 322. (Énfasis provisto.)

V. Aplicación del Derecho a los hechos

En señor Alvarado Torres insiste en que en el caso ante nos procedía el desahucio sumario del señor Andino Méndez, pues no existe un conflicto de título que lo impida. Le asiste la razón. Veamos.

Según dispuesto anteriormente, ante una acción de desahucio sumario, el Tribunal de Primera Instancia podrá ordenar el desahucio del arrendatario una vez vencido el contrato de arrendamiento. El único impedimento para ello es que el arrendatario presente evidencia de la existencia de un conflicto de título.

En el caso ante nos, el señor Andino Méndez no presentó prueba de ostentar un título tan bueno o mejor que el del señor Alvarado Torres. En cambio, presentó como defensa haber comprado la "llave" del negocio. Ciertamente, el contrato entre las partes se divide en dos: (1) la compraventa del negocio en marcha y (2) el arrendamiento del inmueble. En la segunda parte, surge con claridad el término de vigencia del arrendamiento. No obstante, sobre la venta de la "llave" del negocio, no se dispone término alguno. Ahora bien, la compra del negocio en marcha no hizo al apelado titular del inmueble. Mediante ello solo adquirió la administración del negocio. Según el derecho discutido anteriormente, para que exista un conflicto de título, el señor Andino Méndez debió oponer un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla **no** es la de arrendatario o administrador del inmueble.

Es decir, a pesar de que es un hecho incontrovertido que las partes suscribieron un contrato en el que pactaron tanto el arrendamiento del inmueble en controversia, como la venta del negocio en marcha ("llave"), surge del propio contrato y de la sentencia apelada que el contrato de

arrendamiento venció el 1ro de marzo de 2018, por lo que procedía el desahucio sumario del apelado.[6]

Es precisamente el mecanismo del desahucio sumario el medio disponible para que arrendadores como el señor Alvarado Torres recobren la cosa, en este caso el inmueble arrendado, cuando concurren ciertas causas extintivas del contrato, como en este caso: llegada la fecha de vencimiento del contrato.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos se *revoca* la Sentencia apelada y se declara Ha Lugar la demanda de desahucio sumario. Se devuelve el caso al foro primario para que una vez esta sentencia advenga final y firme, se proceda con el lanzamiento conforme a derecho.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

[6] Véase página 10 de la sentencia apelada y página 020 del Apéndice del recurso de apelación.