

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AIBONITO
PANEL IX

ROSE MARY ROLÓN CRUZ

Apelada

v.

EDWIN BERMÚDEZ
ROSARIO, AIDA R. ORTIZ
RODRÍGUEZ y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
POR ELLOS COMPUESTA

Apelante

KLAN201801139

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Coamo

Caso Núm.
CO2018CV00123

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60);
Desahucio por
Falta de Pago

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2019.

I.

El 7 de septiembre de 2018 Rosemary Rolón Cruz presentó *Demanda* de desahucio por falta de pago contra el Sr. Edwin Bermúdez Rosario, su esposa Aida R. Ortiz Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (Bermúdez Rosario, et als.). Arguyó ser dueña en pleno dominio y en comunidad con su hermana, Myriam Haydeé Rolón Rodríguez de la propiedad objeto de la demanda.¹ Según alegó en su *Demanda*, otorgó con Bermúdez Rosario, et als., contrato de arrendamiento con opción a compra sobre una residencia y que el mismo había sido incumplido por los arrendatarios. En vista de ello, adujo que, Bermúdez Rosario, et als., estaban en posesión de su propiedad de forma precaria, sin efectuar

¹ Describió la misma como:

Rústica: Predio de terreno sito en el barrio Pastor del término municipal de Coamo Puerto Rico, denominado Lote n[ú]mero 2, del plano con un área superficial de quince mil sesenta y cuatro punto [setecientos cincuenta y] siete metros cuadrados (15,064.757 m/c) equivalentes a tres punto ochocientos treinta y tres cuerdas (3.833 cdas.), en lindes por el Norte, con los lotes 8, 9 y 10 del plano; por el Sur, con camino asfaltado; por el Este, con el lote uno (1), y por el Oeste, con el lote tres del plano. Contiene casa dedicada a vivienda.

pago de canon alguno y que existía una deuda por este concepto ascendente a \$2,500.00. Solicitó el desahucio y que se le ordenará a pagar lo correspondiente a dichos cánones de arrendamiento.

El 20 de septiembre de 2018 Bermúdez Rosario, et als., presentó *Contestación a la Demanda*. Además de negar las alegaciones, levantaron varias defensas afirmativas. Entre estas, que, la “propiedad fue vendida también al Sr. Forti Pérez, véase caso número B2CI201800476, en esta Sala, por lo que solicitamos que este caso sea unido al que hemos señalado porque es la misma propiedad” y solicitó, “se convierta el caso en uno ordinario, ya que hay controversia en cuanto a la titularidad”.

Luego de celebrada la vista en su fondo, escuchada la prueba presentada y considerada la prueba estipulada, el 4 de octubre de 2018, notificada el 12, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* declarando **Ha Lugar** la *Demanda*. Ordenó el desalojo de la propiedad y el pago de la cantidad de \$2,500.00 por los cánones vencidos y \$1,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según lo estipulado en el contrato. Además, impuso una fianza de apelación de \$2,500.00.

El 15 de octubre de 2018 Bermúdez Rosario, et als., consignaron la fianza en el Tribunal de Primera Instancia y el 16 de octubre de 2018, acudieron ante nos mediante *Apelación Civil*.

Plantean:

Primer error cometido

Erró el Tribunal Municipal de Primera Instancia de Coamo, en voz de la Hon. Jenny M. Malavé, Jueza Municipal, al declarar CON LUGAR la demanda, cuando la parte demandante, no es la dueña del Lote dos que es de 15,064.757 m/c.

Segundo error cometido

Erró el Tribunal Municipal de Primera Instancia de Coamo, en voz de la Hon. Jenny M. Malavé, Jueza Municipal, al declarar CON LUGAR la demanda, porque la sentencia de [sic] refiere en la residencia, cuando el

contrato es por la residencia y el terreno 15,064757 m/c.

Tercer error cometido

Erró el Tribunal Municipal de Primera Instancia de Coamo, en voz de la Hon. Jenny M. Malavé, Jueza Municipal, al declarar CON LUGAR la demanda, porque en el Inciso 4 de la Sentencia, se indica que:

“La demandante alegó y la demandada admitió que en ningún momento se hizo representa[ción] algun[a]. Con respecto a la cabida específica de la porción de terreno cedida en arrendamiento. En toda circunstancia se le informó y se le mostró la propiedad objeto del contrato con sus límites claramente marcados.”

Cuarto error cometido

Erró el Tribunal Municipal de Primera Instancia de Coamo, en voz de la Hon. Jenny M. Malavé, Jueza Municipal, al declarar CON LUGAR la demanda, el hecho que la propiedad que se contrató tuviera los límites demarcados, no es de por sí, un hecho para saber las delimitaciones del solar y nunca los apelantes fueron requeridos para someter documentos para segregaciones, porque ellos contrataron.

Quinto error cometido

Erró el Tribunal Municipal de Primera Instancia de Coamo, en voz de la Hon. Jenny M. Malavé, Jueza Municipal, al declarar CON LUGAR la demanda. La demandada aceptó que no pagó porque quién incumplió el Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra fue la demandante.

Por haber transcurrido el término reglamentario sin que la parte apelada presentará su *Alegato en Oposición*, el 21 de noviembre de 2018 emitimos *Resolución* concediéndole 15 días adicionales para que así lo hiciera. El 7 de diciembre de 2018, mediante *Moción en Solicitud de Prórroga*, Rolón Cruz solicitó 20 días adicionales para presentar su alegato. El 11 de diciembre de 2018 mediante *Resolución* le concedimos lo solicitado. El 2 de enero de 2019 la Sra. Rolón Cruz presentó su *Alegato*.²

² El 15 de marzo de 2019 la Sra. Rolón Cruz Rolón Cruz presentó *Moción Urgente en Solicitud de Orden*. Informó, entre otras cosas, que Bermúdez Rosario, et als., continuaba construyendo en su propiedad sin notificarle a ella y sin obtener su consentimiento. Por tanto, nos solicitó que ordenáramos la paralización de la construcción y se les permitiera inspeccionar la propiedad, objeto de controversia.

II.

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. En esta acción posesoria solamente se puede discutir el derecho a la posesión del inmueble.³ En los pleitos de desahucio únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella.⁴ Ello hace que la titularidad del inmueble por el demandante sea un requisito para la causa de acción. Además, por excepción, se permite acumular la reclamación en cobro de dinero por la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio.⁵ Por tanto, cuando la demanda se funda 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.⁶

Por su parte, el Art. 1459 del Código Civil,⁷ dispositivo de las causas para el desahucio del arrendamiento por el arrendador, establece:

El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

(1) Expiración del término. — Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los Artículos 1467 y 1471.

(2) Falta de pago. — Falta de pago en el precio convenido.

(3) Infracción de las condiciones del contrato. — Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

(4) Uso impropio de la cosa arrendada. — Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el inciso (2) del Artículo 1445.

³ *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 586 (1944).

⁴ *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

⁵ 32 LPRA § 2829.

⁶ *Íd.*

⁷ 31 LPRA § 4066.

Conforme lo preceptuado en el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil,⁸ tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños, los usufructuarios o cualquiera otro con derecho a disfrutarla y sus causahabientes. Procederá el desahucio contra los inquilinos, colonos, arrendatarios, encargados, porteros, guardianes y cualquier otra persona que detente la posesión material de la misma o la disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.⁹

El estado de derecho requiere al demandante demostrar tres (3) elementos básicos para prevalecer en una acción de desahucio. En primer lugar, debe demostrar su título sobre la propiedad. Segundo, que la propiedad está en posesión del demandado y tercero; que la posesión es una en precario.¹⁰ Poseer en precario significa que no se tiene título que no sea la mera tolerancia del dueño o poseedor o sin satisfacer renta o merced alguna.¹¹

De otra parte, la acción de desahucio se derrotaría si la parte demandada presenta prueba que demuestre, *prima facie*, que ella tiene título o que posee en concepto de dueño.¹² La alegación de título es insuficiente, ya que tal alegación debe ser robustecida por prueba al efecto de que las pretensiones de título son *bona fide* y por prueba que levante un conflicto auténtico de títulos.¹³

III.

Todos los errores argüidos por Bermúdez Rosario, et als., inciden sobre la corrección de la sentencia ordenando el desahucio de la propiedad objeto de controversial. Los discutiremos en conjunto.

⁸ 32 LPRA § 2821.

⁹ 32 LPRA § 2822.

¹⁰ *Meléndez v. Pacheco*, 75 DPR 95 (1953).

¹¹ *C.R.U.V. v. Román*, supra; *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173 (1947).

¹² *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966).

¹³ *Meléndez v. Pacheco*, supra, pág. 99.

Según la prueba ofrecida por la demandante y creída por el Tribunal de Primera Instancia, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre sobre la propiedad que Bermúdez Rosario, et als., poseían en calidad de arrendamiento desde el 2016. El canon mensual de \$300.00 mensual, era pagadero los días 17 de cada mes, sin imposición de fianza. Además, las partes dispusieron en el inciso décimo del contrato que, el incumplimiento por parte de los arrendatarios con los términos y condiciones del contrato daría derecho a la arrendadora a dar por terminada la relación contractual que surge del contrato.

Tras escuchar la prueba, el Foro *a quo* determinó que, Bermúdez Rosario, et als., incumplió el contrato de arrendamiento al no pagar los cánones acordados y que continúan ocupando la propiedad a pesar de los requerimientos que se le han hecho para que la abandone. Añadió que, “[a]nte las declaraciones bajo juramento de la demandada Aida Rosa Ortiz Rodríguez, opera el aforismo “admisión de parte, relevo de prueba”. Además, que, “[l]a parte demanda admitió las alegaciones contenidas en la demanda en cuanto a la falta de pago de los cánones de arrendamiento e intentó justificar su incumplimiento alegando que: (1) desconocía a quien debía remitir el pago; (2) que estaba compensando las mejoras realizadas en la estructura, e invocando finalmente, (3) las figuras jurídicas de fraude, dolo y engaño, ninguna de las cuales fueron sustentadas con la prueba”.

Sin duda, la Sra. Rolón Cruz demostró a satisfacción del Foro Primario ser la dueña titular de la propiedad detentada por Bermúdez Rosario, et als. A esos fines, produjo Instancia Registral acreditativa de que, ella y su hermana, adquirieron la titularidad del inmueble objeto de controversia. Dicha Instancia fue admitida en evidencia por estipulación. Bermúdez Rosario, et als., no demostró

que poseía un mejor título, ni convenció al Foro recurrido de que la propiedad había sido vendida a un tercero.

Una vez establecida la titularidad del demandante Rolón Cruz, la evidencia incontrovertida de la falta de pago por parte de Bermúdez Rosario, et als., hacía obligatorio declarar con lugar la demanda. Actuó correctamente el foro primario al así hacerlo. Como hemos discutido, la falta de pago por parte del arrendatario, del canon estipulado en un contrato de arrendamiento es causa de desahucio. Así pues, cuando la demanda se funda en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, con el caso de autos, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la sentencia recurrida. En consecuencia, se declara No Ha Lugar la *Moción Urgente en Solicitud de Orden* presentada el 15 de marzo de 2019 por la Sra. Rolón Cruz.

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