

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

DAMIÁN PORTELA VEGA Y
SONIA LUGO TORO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES,
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

v.

ARMANDO RODRÍGUEZ
RIVERA Y EVELYN
DELERME CAMACHO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Vieques

Sobre: Desahucio

KLAN201900290

Caso Número:
FA2018CV00828

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de mayo de 2019.

La parte apelante, el Sr. Armando Rodríguez Rivera, la Sra. Evelyn Delerme Camacho y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, comparece ante nos y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 11 de marzo de 2019 y notificada el 14 de marzo de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Vieques. Mediante la misma, se declaró *Ha Lugar* la demanda de desahucio presentada.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada.

I

El 3 de octubre de 2018, la parte apelada, el Sr. Damián Portela Vega, la Sra. Lugo Toro y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, presentó una demanda de desahucio contra la parte apelante. En síntesis, alegó que era dueña de una propiedad residencial ubicada en el Barrio Florida del Municipio de Vieques, la

cual fue objeto de un *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* firmado por las partes el 11 de noviembre de 2014. Explicó que, conforme al referido contrato, la parte apelante arrendó la propiedad por un término de tres (3) años, el cual culminó el 10 de diciembre de 2017. Alegó que, ante el incumplimiento de la parte apelante con el pago de arrendamiento pactado y ante el hecho de que no ejerció el derecho a la compra del inmueble, procedía que desalojara la propiedad.

Transcurridos varios asuntos procesales, se señaló el juicio en su fondo para el 8 de marzo de 2019.

El día del juicio, la parte apelante presentó la *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Según surge de esta, expuso que poseía la aludida propiedad desde hace dieciocho (18) años y negó las alegaciones de incumplimiento de contrato contenidas en la demanda. Argumentó que anterior al contrato de *Promesa Bilateral de Compraventa* firmado el 11 de noviembre de 2014, las partes habían otorgado dos contratos previos. Indicó que, en el último contrato suscrito, la parte apelada le había acreditado una suma de ciento veinte mil dólares (\$120,000.00) a la totalidad del precio de compraventa. Siendo así, la parte apelante solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la demanda de desahucio aduciendo que existía una *Promesa Bilateral de Compraventa* entre las partes. De otro lado, manifestó que luego del paso de los huracanes Irma y María, se había afectado la utilidad del inmueble objeto de la causa de acción y que la parte apelada había incumplido con su obligación de reparar los daños que sufrió el mismo. Por ello, reclamó daños y perjuicios contractuales y extracontractuales por el alegado incumplimiento.

Por otro lado, la parte apelante solicitó que, ante las alegaciones vertidas en su contestación a la demanda y reconvención, se cambiara la naturaleza de la acción presentada a

un procedimiento ordinario. Por último, la parte apelante solicitó el traslado del pleito a la Sala de Fajardo, toda vez que afirmó que la coapelante fue alcaldesa del Municipio de Vieques, lo cual alegó podría convertir el asunto en uno político, perjudicándose la intimidad de esta y su familia.

Al comenzar la vista de desahucio, la representación legal de la parte apelante reiteró las solicitudes de conversión del pleito a uno ordinario y el traslado a la Sala de Fajardo. El foro apelado, luego de escuchar a ambas partes y evaluar cada una de las solicitudes y argumentos, en corte abierta, declaró *No Ha Lugar* tanto a la solicitud de traslado, como a la solicitud de conversión del pleito a uno ordinario. Con relación a este último dictamen, el foro apelado esbozó que, hasta ese momento, no se había demostrado que existía un conflicto de titularidad.

Ya comenzado el juicio en su fondo, la parte apelada presentó como testigo a la coapelada, Sra. Lugo Toro. La testigo expuso que ella y su esposo eran los dueños de la propiedad objeto de la controversia, quienes compraron el terreno y comenzaron a construir la propiedad en controversia para el año 1976. Alegó que la parte apelante residía en la propiedad como arrendataria, toda vez que existía un contrato de arrendamiento con opción a compra, el cual tenía un término que había vencido. Finalmente, solicitó que la parte apelante desalojara la propiedad por incumplimiento y falta de pago desde el mes de septiembre de 2017. Al culminar su testimonio, se admitió en evidencia el contrato de arrendamiento suscrito el 11 de noviembre de 2014.

Durante el turno del contrainterrogatorio, la testigo admitió que se habían celebrado tres contratos entre las partes. Además, aceptó que no se habían realizado reparaciones a la propiedad luego del paso de los huracanes. Concluido el turno del re-directo, la parte apelada le expresó al tribunal que daba por sometido su caso. A

continuación, exponemos en detalle lo ocurrido, según surge de la transcripción de los procedimientos:

Juez: Sí, la parte demandante sometió el caso de desahucio que es lo que tenemos ante nuestra consideración en el día de hoy. **Escuchada la prueba vertida por las partes, este tribunal declara con lugar el desahucio.** Así que estará emitiendo la correspondiente sentencia a esos fines en los próximos días. Para que las partes que entiendan que tienen que subir a recurrir al tribunal así procedan.

Lcda. Concepción: ¿Vuestro Honor entonces debo entender, que el Tribunal no va a permitir que nosotros presentemos prueba?

Juez: Puede presentar prueba. Lo que pasa es que la prueba que presentó el demandante es con relación a la causa de desahucio. Usted quiere presentar prueba y yo no tengo problema. Presente la prueba.

Lcda. Concepción: Bueno Vuestro Honor, esto es un procedimiento, donde mi cliente está aquí asistido por esta abogada. Y los procedimientos, la parte presenta prueba. Pero en vista de que ya el tribunal tomó una determinación. Que ya el tribunal declaró con lugar la demanda.

Juez: Ujú.

Lcda. Concepción: Mi cliente está ahí, yo estoy preparada. Yo le estoy preguntando a él, para que él declare. ¿Verdad? Pero el tribunal tomó la determinación, de declarar con lugar la demanda, nos sorprende. Con mucho respeto.

Juez: ¿Usted está solicitando una reconsideración al tribunal para presentar la prueba licenciada?

Lcda. Concepción: No Vuestro Honor. No, yo lo que voy a hacer es lo siguiente, para récord. Licenciada Norma Iris Concepción Peña, abogada de la parte demandada reconveniente en este proceso. Eh, nosotros estábamos preparados para que mi cliente pudiera declarar y presentar una prueba documental. Eh, en este proceso el tribunal dictó sentencia, declarando con lugar la demanda de desahucio. Eh, nosotros nos reservamos los eh, la, las aplicaciones en derecho en relación a lo que ha ocurrido. Esto, entendemos que estos son los procedimientos conforme al debido proceso de ley. En un desahucio se citan ambas partes. Ambas partes deben ser escuchadas y luego de que se, se declaren ambas partes pues el tribunal emite una determinación. Entendemos que, que no ha sido así en este proceso juez. Con mucho respeto. Mucho respeto y, y con toda la, la deferencia al honorable tribunal, entendemos que a mi cliente don Armando Rodríguez y a esta abogada se nos ha colocado en un estado de indefensión judicial. Hemos venido aquí ante el tribunal eh, el tribunal ha, ha despachado este asunto, conforme ha entendido. Así que nos, nos reservamos, eh, todo el proceso que, que debe continuar en relación, a nosotros poder reivindicar, como corresponde los derechos que tenemos juez. Esa, eso quiero hacerlo consignar para récord.

Juez: Que se consigne lo que ha expresado la licenciada para récord y la minuta. (Énfasis nuestro)¹

Luego, el foro de instancia dio por terminada la vista de desahucio. Posteriormente, la Juzgadora emitió la *Sentencia* apelada el 11 de marzo de 2019. Mediante la misma, declaró *No Ha Lugar* la *Moción en Solicitud de Traslado* y la *Moción Solicitando Conversión de Caso a uno Ordinario*. Además, desestimó la reconvención presentada. Finalmente, declaró *Ha Lugar* la demanda de desahucio y ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad en controversia.

En desacuerdo con la determinación, el 19 de marzo de 2019, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación junto a una *Moción de Auxilio de Jurisdicción*, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante resolución emitida el 19 de marzo de 2019. En su recurso, la parte apelante formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar *No Ha Lugar* la *Moción en Solicitud de Conversión de Procedimiento Sumario a uno Ordinario*, aún cuando se presentó alegación de conflicto de título ante la existencia de una Promesa Bilateral de Compraventa entre las partes y que los demandados-apelantes habían realizado pagos sustanciales al precio del inmueble.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Reconvención presentada por los demandados con la Contestación a la Demanda alegando el incumplimiento de contrato de los demandantes-apelados solicitando daños y perjuicios y la devolución de las prestaciones, en contra versión a la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. [V], R. 11.1.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar *Con Lugar* la Demanda de Desahucio, ordenando el desalojo de los demandados-apelantes aún cuando no procedía el mismo ante la existencia de un conflicto de título por ser que los demandados-apelantes habían pagado por el inmueble la suma de \$120,000.00 al precio acordado ante una promesa bilateral de compraventa.

¹ Véase, Transcripción del Juicio en su Fondo, a las págs. 47-49.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia de Desahucio sin escuchar u oír a los demandados-apelantes en el juicio, a pesar de éstos estar en sala con su representación legal violentándole la garantía constitucional a un debido proceso de ley. El Honorable Tribunal de Primera Instancia les negó a los demandados-apelantes el derecho a ser oídos, presentar prueba oral y escrita a su favor despojándolos de su propiedad.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la Desestimación Sumaria del Desahucio luego de que los demandantes-apelados declararan en el juicio y no presentaran como prueba la titularidad y/o escritura del inmueble en controversia.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar al traslado del caso de la Sala de Vieques a Fajardo, aún cuando no causaba perjuicio a los demandantes-apelados, ya que éstos residen en West Palm Beach, Florida y existían criterios suficientes para el mismo.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al ignorar las defensas y planteamientos de los demandados-apelantes sobre la imposibilidad de éstos al pago final de la compraventa por causa de fuerza mayor ante el paso de los dos (2) huracanes por Puerto Rico, los graves daños a la propiedad y la devaluación el precio de ésta.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa, estamos en posición de disponer del asunto que se nos plantea.

II

La Regla 3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 3, consagra los conceptos y procesos de jurisdicción, competencia y traslado de los pleitos en un sistema judicial unificado como el nuestro. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 699 (2012). En lo que nos atañe, la Regla 3.3 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que los pleitos relacionados con títulos, derecho o interés en un bien inmueble deberán ventilarse en la sala correspondiente en que radique el referido bien o parte del mismo. No obstante, el tribunal podrá ordenar el traslado del pleito a otra sala si “la conveniencia de las personas testigos o los fines de la justicia así lo requieran.” Regla 3.6 (b) de Procedimiento Civil, *supra*.

Por otro lado, nuestro ordenamiento civil ha definido el *desahucio* como 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, 9-10 (2016); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 740-741 (1987). En particular, el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, 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."

Por su parte, el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que:

Procederá el desahucio 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.

Debido a su carácter expedito, la acción de desahucio propende a la más pronta y económica reivindicación del derecho de posesión del inmueble. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (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 general, el estado de derecho limita la concurrencia o consolidación de otras acciones y defensas. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*, a la pág. 10. Sin embargo, la parte puede solicitar que el procedimiento se convierta en uno ordinario, sujeto a las reglas de litigación civil ordinaria. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*.

Siguiendo la normativa antes expuesta, con relación a las determinaciones interlocutorias emitidas por el Tribunal de Primera

Instancia, resulta imperativo entender el alcance de nuestra función como foro apelativo al intervenir con la discreción judicial. Este Tribunal no intervendrá con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en aquellos casos en que exista un grave error que revele una actuación prejuiciada y parcializada o en los que esté presente una equivocación en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018); *Ramos Milano v. Wal-Mart*, 168 DPR 112, 121 (2006); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Igualmente, se ha resuelto que los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción. *Meléndez v. Caribbean International News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

De otra parte, en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado que el derecho a un *debido proceso de ley* encarna la esencia misma de nuestro sistema de justicia, pues sus valores reflejan los más altos principios de toda sociedad ordenada. *Díaz Rivera v. Srio. De Hacienda*, 168 DPR 1, 25 (2006); *López y otros v. Asoc. De Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113 (1996). Como mandato supremo, ninguna persona podrá ser privada de su libertad o propiedad sin que dicha gestión se ampare en un procedimiento adecuado y legítimo. En virtud de esta garantía y dado al carácter fundamental de este derecho, al Estado le asiste la obligación de asegurar que cualquier interferencia con los intereses protegidos por el esquema constitucional, se efectúe de manera justa y equitativa. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPR Tomo 1; *U. Ind.*

Emp. A.E.P. v. A.E.P., 146 DPR 611, 617 (1998); *López y otros v. Asoc. De Taxis de Cayey*, supra.

Respecto a la eficacia de su exigibilidad, el debido proceso de ley se manifiesta en dos modalidades independientes: la *sustantiva* y la *procesal*. La vertiente sustantiva evoca la intención de salvaguardar las garantías fundamentales que le asisten a cada ciudadano, según consagradas en la Constitución. *Domínguez Castro et al v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 35 (2010); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 134 (2006). Por su parte y en lo pertinente, la norma interpretativa en cuanto al *debido proceso de ley procesal* plantea el deber del gobierno central en cuanto a proveer la ejecución de un procedimiento justo, igualitario y de respeto a la dignidad del individuo, al momento de intervenir con algún interés libertario o de propiedad del cual éste sea acreedor. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, supra; *Rodríguez Rodríguez v. E.L.A.*, 130 DPR 562, 574-575 (1992). Sin embargo, para que tal obligación le sea oponible, se hace meritorio resolver en primera instancia si, en efecto, la persona interesada tiene un derecho de libertad o propiedad debidamente protegido que se encuentre afectado por determinada acción estatal. Una vez superado este aspecto, precisa entonces distinguir los criterios que debe reunir el procedimiento mediante el cual el Estado habrá de actuar respecto a la prerrogativa en controversia. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 887 (1993).

En todo procedimiento de naturaleza adversativa en donde se evalúe la exigibilidad de algún interés de libertad o propiedad, la entidad estatal concernida cumple con el debido proceso de ley en su vertiente procesal si vela por las siguientes garantías mínimas: 1) notificación adecuada del proceso; 2) proceso ante un juez imparcial; 3) oportunidad de ser oído; 4) derecho a contrainterrogar testigos y a examinar evidencia adversa; 5) asistencia de abogado;

y 6) decisión fundamentada en el récord. *Torres Rivera v. Policía de P.R.*, 196 DPR 606, 625 (2016); *Domínguez Castro et al v. E.L.A.*, supra, a la pág. 47; *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, supra, a la pág. 889; *Rivera Santiago v. Srio. de Hacienda*, 119 DPR 265, 276-277 (1987).

III

En esencia, la parte apelante aduce que incidió el tribunal sentenciador al no permitir la conversión del pleito en uno ordinario, toda vez que alega existía un conflicto de título sobre la propiedad en cuestión. Además, sostiene que procedía trasladar el pleito hacia la Sala de Fajardo para proteger la privacidad de la coapelante, quien fue alcaldesa del Municipio de Vieques. De otro lado, la parte apelante argumenta que el foro apelado violentó su derecho a un debido proceso de ley, ya que, en la celebración del juicio, adjudicó la controversia sin darle oportunidad de presentar prueba a su favor.

En cuanto a las determinaciones interlocutorias a saber; no permitir la conversión del pleito a uno ordinario y la denegación del traslado de este a otra sala, 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. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, a las págs. 9-10. Ante la ausencia de conflicto de títulos, el caso de epígrafe carece de elementos para convertirlo en uno ordinario, por lo que no intervendremos en la determinación del foro apelado.

De igual forma, al evaluar las alegaciones de la parte apelante con relación a la solicitud de traslado, concluimos que el hecho de que la coapelante haya sido alcaldesa de Vieques, no justifica su reclamo. Así pues, determinamos que el argumento esbozado no es de tal envergadura que los fines de la justicia requieran el aludido

traslado. Regla 3.6 de Procedimiento Civil, *supra*.

Ahora bien, en cuanto al planteamiento de violación al debido proceso de ley, es forzoso concluir que el error señalado se cometió. Según surge de la transcripción de la vista de desahucio, al culminar la presentación de la prueba por la parte apelada, el foro primario declaró *Con Lugar* la demanda sin que se le brindara la oportunidad a la parte apelante de presentar prueba a su favor. Tal cual expuesto, se cumple con el debido proceso de ley en su vertiente procesal si se otorgan ciertas garantías mínimas que incluyen, la oportunidad de ser oído y una decisión informada basada en el récord. *Domínguez Castro et al v. E.L.A.*, *supra*. Dadas las circunstancias, determinamos que a la parte apelante se le violentó su derecho a un debido proceso de ley, toda vez que el foro apelado pronunció y adjudicó el caso, sin que esta fuera oída y presentara prueba a su favor.

Siendo de este modo, se devuelve el caso al foro primario para que se celebre una vista *de novo* y se otorgue la oportunidad a ambas partes de presentar prueba a su favor. Sólo luego de ello, el Tribunal podrá evaluar la totalidad de la prueba desfilada y emitir un dictamen fundamentado conforme a la evidencia presentada. Así se cumplirá con la obligación de garantizar a las partes un proceso justo y equitativo.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la sentencia apelada. Se devuelve el caso al tribunal de origen para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

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

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