

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

LIME PROPERTIES, LTD

Apelado

v.

AGNES VANESSA GARCÍA
NIEVES

Apelante

KLAN201900497

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Sobre: Desahucio

Caso Número:
SJ2018CV03029

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 28 de junio de 2019.

La apelante, señora Agnes V. García Nieves, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 24 de abril de 2019, notificada el 25 de abril de 2019. Mediante el referido dictamen, el tribunal primario declaró *Ha Lugar* una demanda de desahucio promovida por Lime Properties, LTD (parte apelada).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

El 9 de mayo de 2018, la parte apelada presentó la acción de desahucio de epígrafe en contra de la aquí apelante y de su madre, la señora María T. Nieves González. En esencia, alegó ser el titular a pleno dominio de una propiedad sita en la Urbanización Villa Capri del municipio de San Juan, cuya posesión inmediata la ostentaban las demandadas sin pagar canon alguno. En consecuencia, la parte apelada solicitó al tribunal primario que ordenara el inmediato desalojo de sus ocupantes.

Cumplidos los trámites de rigor, el Tribunal de Primera Instancia citó a las partes para la celebración de la correspondiente vista. No obstante, dadas ciertas circunstancias, particularmente relacionadas a la condición de salud de la señora Nieves González y a la alegada intención de la apelante de adquirir la propiedad, la referida audiencia se pospuso en múltiples ocasiones. Por igual y en lo pertinente, durante el curso de los trámites propios a la dilucidación del caso, la apelada solicitó que se proveyera para la conversión del procedimiento sumario que nos concierne a uno ordinario de adjudicación.

Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia calendarizó la vista del caso para el 26 de junio de 2018, con el expreso apercibimiento de que la misma no habría de posponerse, toda vez que se trataba de un proceso sumario de desahucio. Luego de varias incidencias, entre ellas la denegatoria de una reconsideración promovida por la apelada respecto a su petición de conversión de los procedimientos, el día de referencia se llevó a cabo la vista de desahucio. Como resultado, el 2 de julio de 2018, con notificación del siguiente día, el foro *a quo* emitió una primera sentencia y declaró con lugar la demanda de autos. Como parte de sus providencias, activó los protocolos correspondientes en el Departamento de la Vivienda y en la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada para que se proveyera la asistencia debida a la aquí apelante y a su señora madre.

No obstante lo anterior, mediante *Sentencia* del 26 de septiembre de 2018 en el caso KLAN2018-0745, un Panel hermano de este Tribunal revocó el dictamen antes aludido. Específicamente dispuso que, toda vez que la parte apelada no había prestado la correspondiente fianza de no residente, el tribunal apelado actuó sin jurisdicción. Así, y tras proveerse para la sustitución de parte demandada, ello en ocasión al deceso de la señora Nieves González,

se ordenó la continuación de los procedimientos en el foro sentenciador.

Devuelto el caso al Tribunal de Primera Instancia y luego de cumplidos ciertos trámites, el 9 de abril de 2019, se celebró la vista de desahucio que nos concierne. Durante la misma, las aquí comparecientes presentaron su respectiva evidencia documental y testifical. En representación de la entidad apelada, la licenciada Marie Quiñones Tañón prestó su declaración. Por su parte, la apelante testificó en apoyo a sus argumentos.

Tras entender sobre toda la prueba sometida a su escrutinio, el 24 de abril de 2019, con notificación del siguiente día, el Tribunal de Primera Instancia emitió la correspondiente *Sentencia*. Según surge de las determinaciones de hechos, quedó establecido que, en efecto, la parte aquí apelada era la propietaria del inmueble objeto de disputa y que la apelante detentaba su posesión sin autoridad a tal fin. Al respecto, se resolvió que entre las partes no existía un contrato de arrendamiento que atribuyera derecho alguno a la apelante, quien, según se demostró, nunca efectuó un pago de renta.

En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que, ante la ilegitimidad de la posesión en controversia, la apelante fue inquirida en múltiples ocasiones para que desalojara la propiedad, a lo cual se negó. De igual forma, dispuso que se le hicieron varios acercamientos para que adquiriera la misma, propuesta cuyos términos nunca aceptó. De este modo, dado a que la apelante no demostró tener un mejor derecho a poseer que la entidad apelada, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Ha Lugar* la causa de acción promovida en su contra. En consecuencia, ordenó a la apelante a proceder con el desalojo correspondiente. Conforme surge, el Tribunal de Primera Instancia notificó el dictamen en cuestión al

Departamento de la Vivienda y a la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada.

Inconforme, el 2 de mayo de 2019, la apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes planteamientos:

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la exposición y contenido de las determinaciones de hechos vertidas en la sentencia del 24 de abril de 2019.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, dado el tracto y méritos del caso, al haber determinado que el mismo es sumario cuando realmente se convirtió en ordinario.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no acoger las disposiciones del Artículo 8 de la Ley 121 de 12 de junio de 1986 al dictar sentencia.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no acoger el hecho de que siempre ha sido la demandada quien ha sufragado los gastos del mantenimiento de la propiedad, siendo uno de ellos una cuenta a nombre de la demandante. (sic).

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer de la controversia que nos ocupa.

II

A

Sabido es que la *propiedad* o *dominio* constituye el derecho por el cual una cosa pertenece particularmente a una persona, con exclusión de cualquier otra. Su pleno ejercicio faculta al dueño para gozar y disponer de las cosas que le pertenezcan, ello sin más limitaciones que las impuestas por la ley. Del mismo modo, a todo propietario le asiste la potestad de proseguir una acción judicial en contra del tenedor y poseedor de su bien para lograr su reivindicación, ello en ocasión a que haya sido despojado del mismo. Artículo 280, Código Civil, 31 LPRA sec. 1111. Por tanto, nuestro sistema de derecho le reconoce al dueño ciertas facultades exclusivas de proteger las prerrogativas que le asisten.

En armonía con lo anterior, la acción de *desahucio* es 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 ilegalmente. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 1818 DPR 733 (1987). A tal efecto, el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 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.

32 LPRA sec. 2821.

Por su parte, el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil expresa que:

[p]rocederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario de sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.

31 LPRA sec. 2822.

La acción de desahucio no dirime titularidad, sino quién tiene mejor derecho a poseer. *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra; C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971). Por tanto, si dentro de una acción de desahucio, la parte demandada produce prueba suficiente sobre su derecho a ocupar el inmueble de que trate y demuestra tener un título mejor o igual al del promovente de la acción, surge un conflicto de título ante el cual la acción de desahucio se torna improcedente. En tal escenario, el asunto queda sujeto a dilucidarse en un juicio declarativo ordinario, ello mediante el empleo de las reglas de litigación aplicables. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu; supra; C.R.U.V. v. Román, supra*. Lo anterior responde a que, la pretensión principal del mecanismo sumario de desahucio es recuperar la posesión de hecho, razón por la cual el ordenamiento jurídico limita la

conurrencia o consolidación de otras acciones y defensas con el mismo. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra. Por tanto, en las acciones de desahucio, como norma, el estado de derecho reduce al mínimo permisible la ejecución de las garantías procesales propias a un pleito ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992).

B

Finalmente, es premisa reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, los tribunales intermedios no habrán de intervenir con la apreciación y la adjudicación de credibilidad de la prueba que realizan los tribunales de instancia. *Rodríguez v. Nationwide Insurance*, 156 DPR 614 (2002); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001). Como norma, un tribunal apelativo está impedido de sustituir o descartar, por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hecho que realiza el foro sentenciador, fundamentando su proceder en un examen del expediente sometido a su escrutinio. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999). Asimismo, las determinaciones de credibilidad que realiza el tribunal primario están revestidas de una presunción de corrección, razón por la cual, en este aspecto, gozan de un amplio margen de deferencia por parte del foro intermedio. *Argüello v. Argüello*, supra; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998).

De ordinario, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical que ante sí se presentare, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *ELA v. PMC*, 163 DPR 478 (2004); *Argüello v. Argüello*, supra; *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92 (1987). En este contexto, el juzgador de hechos goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manierismos, dudas y

vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004). Ahora bien, la normativa antes expuesta no es de carácter absoluto. El criterio de deferencia no se justifica cuando en tribunal revisado considera, solamente, prueba documental o pericial. *ELA v. PMC*, supra. De igual forma, una apreciación incorrecta de la prueba tampoco ostenta inmunidad frente a la función revisora del tribunal apelativo. Si bien el arbitrio y la discreción del foro primario es respetable, sus dictámenes están sujetos a que los mismos se emitan conforme a los principios de legalidad y justicia. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702 (1990).

Por otra parte y en vista de que toda sentencia o determinación judicial está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude al auxilio del tribunal apelativo, tiene el deber de colocar a dicho foro en condiciones suficientes para que pueda conceder el remedio solicitado. *Morán v. Marti*, 165 DPR 356 (2005); *Santos Green v. Cruz*, 100 DPR 9 (1971). Por tanto, para poder atender en los méritos los argumentos de su recurso, el promovente del mismo no sólo debe discutir a cabalidad los señalamientos alegados, sino, también, acompañarlo con la prueba necesaria para demostrar el error o el abuso de discreción invocado. *Santos Green v. Cruz*, supra; *De la Rosa v. Puerto Rico Motors*, 58 DPR 341 (1941). Así pues, si la parte apelante no pone al tribunal revisor en la posición de ponderar y adjudicar los errores señalados, procede la desestimación del recurso que atiende o la confirmación del dictamen apelado. Bajo estas circunstancias y en lo aquí pertinente, en ausencia de la transcripción de la prueba testimonial, el tribunal intermedio sólo revisará la comisión de un error de derecho cuando éste claramente se desprenda del expediente apelativo. *Santos Green v. Cruz*, supra.

III

En la presente causa, plantea la apelante que el Tribunal de Primera Instancia erró al proveer para el desahucio solicitado en su contra. Al respecto, impugna el contenido de las determinaciones de hechos consignadas en el pronunciamiento apelado y aduce que “dado al tracto y méritos del caso”, el asunto se convirtió al mecanismo ordinario de adjudicación. Del mismo modo, la apelante alega que el foro sentenciador incidió al no atender determinadas disposiciones protectoras de las personas de edad avanzada, así como al no considerar el hecho de que sufragó los gastos de mantenimiento de la propiedad objeto de litigio. Habiendo entendido sobre los referidos señalamientos a la luz de las particularidades acontecidas y de la norma aplicable, confirmamos la sentencia apelada.

Una consideración integral del contenido del expediente de autos, mueve nuestro criterio a concluir que las determinaciones de hechos emitidas por el tribunal primario están debidamente sustentadas por la prueba sometida a su consideración. Los documentos que tuvimos a nuestro haber revisar, nos permiten constatar la titularidad de la parte apelada de la propiedad inmueble en controversia. Por su parte, nada en el expediente derrota la conclusión relativa a la inexistencia de una obligación contractual entre las comparecientes, a fin de que la posesión de la apelante sobre la propiedad en disputa amerite ser protegida. Lejos de ello, el hecho probado de la falta de pago de un canon de arrendamiento a favor de la entidad compareciente, legitima la antedicha conclusión. En este contexto, resaltamos que, en su recurso, la aquí apelante admitió la veracidad de las antedichas tres (3) afirmaciones.

Aun cuando en su intento por prevalecer, la apelante objeta el quehacer ejercido por el foro sentenciador, esta, al no presentar

ante nos la transcripción de los procedimientos orales, no nos puso en condiciones de intimar que el tribunal primario se apartó de los límites impuestos a su ministerio. En particular, plantea que los méritos y los múltiples trámites acontecidos en el caso, tornaron el procedimiento en uno ordinario de adjudicación. Sin embargo, sus argumentos carecen de apoyo legal y fáctico. En principio, los documentos de autos revelan que, desde el origen del pleito, el Tribunal de Primera Instancia fue enfático en sostener la naturaleza sumaria de la causa de acción de epígrafe. Por igual, conforme se demostró, la apelante nunca presentó una defensa meritoria en contra de las alegaciones de la parte apelada, que establecieran un conflicto de título capaz de suprimir la eficacia de la acción sumaria de desahucio promovida por la entidad. Según esbozáramos, en casos de desahucio, la concurrencia de un *conflicto de título* constituye la única razón por la cual se produce la conversión automática del procedimiento sumario a uno ordinario de adjudicación. Así pues, por no haberse producido conflicto de título alguno entre las aquí comparecientes, la acción de epígrafe no vio afectada su naturaleza procesal.

Por otro lado, la apelante también erra al proponer que el Tribunal de Primera Instancia no consideró las disposiciones mediante las cuales el ordenamiento jurídico estatuye una garantía de protección para las personas de edad avanzada. A los fines de sustentar sus planteamientos, invoca las disposiciones de la Carta de Derechos de la Persona de Edad Avanzada, Ley Núm. 121 de 12 de julio de 1986, 8 LPRA sec. 341 *et seq.* Sin embargo, el quehacer adjudicativo sobre el cual nos pronunciamos evidencia la gestión del Tribunal de Primera Instancia por salvaguardar las prerrogativas tanto de la apelante, como de su señora madre. De los documentos que conforman el expediente que atendemos surge que se procuró la intervención de los funcionarios gubernamentales pertinentes

durante el procedimiento. Del mismo modo, y en cumplimiento con lo expresamente dispuesto por ley, el Tribunal de Primera Instancia notificó la sentencia apelada a los organismos administrativos requeridos para los casos de desahucio promovidos en contra de, entre otros, indigentes y envejecientes. Véase, 32 LPRA sec. 2824. Por tanto, no podemos sino concluir que el foro primario no se apartó de los deberes impuestos al ejercicio de su gestión, ello en consideración a las condiciones de las partes en el proceso.

Finalmente, la apelante aduce que, por haber satisfecho el costo de mantenimiento de la propiedad en controversia, así como determinadas mejoras a la residencia, el Tribunal de Primera Instancia estaba impedido de disponer del asunto. Sin embargo, recalamos que, en una acción sumaria de desahucio, el asunto determinante lo es la legalidad de la posesión de hecho. Por tanto, ninguna otra consideración ajena a dicho criterio suprime la legitimación de un propietario de ver adjudicados los derechos que le asisten. Así, pues, nuevamente los argumentos de la apelante carecen de mérito.

En virtud de lo antes expuesto, confirmamos el dictamen aquí apelado. Ciertamente se hicieron presentes los elementos de una causa de acción de desahucio, a fin de que la parte apelada recuperara la posesión de la propiedad de la cual es titular. La sentencia que tuvimos a nuestro haber revisar es cónsona con el derecho y los hechos establecidos, productos, los mismos, de la prueba aportada y de las propias admisiones de la apelante. De este modo, en ausencia de error, prejuicio, parcialidad o abuso de discreción por parte del tribunal primario, sostenemos lo resuelto en toda su extensión.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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