

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JOSÉ MARRERO
GONZÁLEZ

Demandante - Apelado

v.

MARILYN MARRERO BOU

Demandada - Apelante

KLAN201900782

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil núm.:
BY2019CV03120
(601)

Sobre: Desahucio
en Precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2019.

Un padre presentó una acción de desahucio en precario en contra de su hija, quien ocupa un local que le pertenece. Tras una vista en su fondo, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar la demanda. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues no existía contrato de arrendamiento, o algún otro acuerdo, que le concediese derecho a la demandada a continuar ocupando la referida propiedad; en vez, la hija ocupaba la misma por mera liberalidad.

I.

El 7 de junio de 2019, el Sr. José Marrero González (el “Padre”) presentó la acción de referencia, sobre desahucio en precario (la “Demanda”), en contra de su hija, la Sa. Marilyn Marrero Bou (la “Hija”). Alegó que, “por un mero acto de liberalidad [...] ha permitido que la demandada ocupe un local en su edificio comercial para que opere un negocio de estética y resida”. El local está identificado como el número 8 del edificio (el “Local 8”).

En la Demanda, el Padre alegó que, durante su ocupación del Local 8, la Hija “mantuvo un comportamiento tumultuoso,

irrespetuoso e insoportable tanto hacia [el Padre] como hacia los demás inquilinos”, que no mantiene “aseado el espacio comercial del cual provienen malos olores que molestan” y “afectan a los demás inquilinos”, y que dicho comportamiento “le está afectando comercial y personalmente”, por lo que “quiere ejercer su prerrogativa como dueño del local comercial y solicitar que el Tribunal decrete el desahucio”.

De igual modo, en la Demanda se alegó que la Hija también había invadido otro local en el mismo edificio: el número 10 (“Local 10”). Como resultado, el Padre había instado otra acción (núm. BY2019CV00612, o el “Caso Anterior”), como resultado de lo cual se emitió una sentencia, ahora final y firme (la “Sentencia Anterior”), ordenando el desahucio de la Hija del Local 10. En la Sentencia Anterior, se expone que el Padre había permitido que la Hija ocupase el Local 8 sin pago alguno, pero que la Hija ocupó el Local 10 sin permiso. En la Sentencia Anterior, se aprobaron los siguientes acuerdos entre las partes:

El demandante alquilará un apartamento a la demandada por la cantidad de \$500.00.

La demandada desalojará el local número diez y continuará ocupando el número ocho.

Las partes viajarán la primera semana del mes de abril “solos” a Orlando Florida, donde la demandada desalojará la propiedad que tienen allí y colocará sus pertenencias en un *storage*.

El licenciado Ruiz Corujo hará inventario de las pertenencias de la demandada en la propiedad de la Florida.

La parte demandante entregará recibo de luz o agua a la demandada para que solicite el plan médico.

Luego de varios trámites, el TPI celebró una vista en su fondo (la “Vista”) y, el 10 de julio, notificó una Sentencia (la “Sentencia”) mediante la cual declaró con lugar la Demanda y ordenó el desahucio solicitado. El TPI concluyó que el Padre es dueño en pleno dominio del edificio comercial donde se encuentran los locales

y que, por mera liberalidad, permitió que la Hija ocupara el Local 8 de modo que estableciera su propio negocio. Asimismo, el TPI concluyó que no existe contrato de arrendamiento alguno entre las partes.

Oportunamente, el 17 de julio, la Hija presentó el recurso que nos ocupa, así como la fianza necesaria para apelar la Sentencia. Plantea que el TPI erró (1) “al declarar con lugar la demanda de desahucio en precario existiendo un acuerdo entre las partes que establece una relación contractual de derecho de uso y disfrute a favor del apelante y unas obligaciones bilaterales” y (2) “al atender la vista en su fondo dentro del procedimiento sumario y no convertir el pleito en uno ordinario”.

El 13 de agosto de 2019, el Padre presentó su alegato en oposición. Sostuvo que “no medió un contrato de arrendamiento ni pago alguno de cánones de renta”, por lo que “la [Hija] no tiene interés propietario”. Adujo que el TPI actuó correctamente al concluir que él “le ha permitido a la [Hija] ocupar el local número 8 [...] por mera liberalidad”. Además, expuso que la Hija no solo poseía en precario, sino que no había cumplido con ninguna de sus obligaciones bajo los acuerdos incorporados a la Sentencia Anterior. Finalmente, planteó que no se había establecido un conflicto de título o una cuestión de derechos sobre la propiedad, por lo que no procedía la conversión del trámite a uno ordinario. Resolvemos.¹

II.

El desahucio es un procedimiento mediante el cual el dueño de una propiedad solicita el lanzamiento de un ocupante que, sin pagar canon o merced alguna, retiene la posesión de hecho del inmueble. *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); 32 LPRA sec. 2822. El Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el

¹ El 21 de agosto de 2019, emitimos Resolución con el fin de obtener una regrabación de la Vista, la cual fue recibida el 23 de agosto de 2019.

procedimiento sumario de desahucio, “que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad”. *Íd.* a la pág. 9; 32 LPRC secs. 2821-2838.

El procedimiento sumario persigue únicamente la recuperación de la posesión. Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). Tal conflicto existe cuando el demandado opone un título de dominio que justifique que su posesión no es la de arrendatario, administrador, custodio o precarista. *Martínez*, 93 DPR a la pág. 194.

“La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales.” *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 245 (1992). Esto conlleva la reducción de términos, usualmente jurisdiccionales, y la eliminación de ciertos trámites procesales que extienden y complican el proceso. No obstante, se preservan ciertas garantías imprescindibles, como la necesidad de emplazar al demandado, darle una oportunidad para que conteste la demanda y celebrar una vista en la cual este pueda ofrecer prueba y refutar las alegaciones del demandante.

Al igual que en un procedimiento ordinario, el demandado tiene que alegar cualquier defensa en la contestación a la demanda. 32 LPRC sec. 2826. Algunas defensas reconocidas por en procedimientos sumarios de desahucio son que: 1) el título del alegado dueño es nulo o inexistente, 2) el demandante no practicó el ajuste anual de la renta que exige la Sección 8 del *Housing and Community Development Act*, 42 USC sec. 1437 f, 3) el demandado

tiene derecho de retención sobre la propiedad por haber realizado reparaciones necesarias con anuencia del arrendatario, y 4) el demandado tiene posesión del inmueble a base de un título distinto al de arrendamiento. *Escudero v. Guzmán*, 96 DPR 299 (1968); *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Marín v. Montijo*, 118 DPR 733 (1987).

Sin embargo, distinto al pleito ordinario, en la acción sumaria, presentada la demanda, “se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia [y juicio], que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes”. 32 LPRA secs. 2826, 2824. Expuestas las posturas y presentada la prueba, el tribunal tiene diez (10) días para dictar sentencia. *Íd.*

Usualmente, el disfrute o la posesión **precaria** se origina por liberalidad o mera tolerancia, o por abandono o desconocimiento del propietario. *El Pueblo de Puerto Rico v. Giorgetti & Co., Ltd.*, 46 DPR 61 (1934). Un desahucio en precario procede cuando el demandante presenta la acción contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el bien. Así, este tipo de desahucio ocurre cuando no existe conflicto de títulos sobre el terreno cuya posesión se reclama y cuando el demandado no posee “derecho o título alguno que justifique su ocupación del terreno ajeno donde enclava la estructura”. *CRUV*, 100 DPR a la pág. 324.

III.

Por otra parte, el TPI tiene discreción, de conformidad con “los hechos específicos” de cada caso, para “ordenar la conversión del procedimiento [de desahucio sumario] al juicio ordinario”. *Turabo Ltd. v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 246 (1992). Se trata de un ejercicio de discreción del TPI en el manejo de un caso. La norma es que los tribunales apelativos no intervienen con el manejo de los casos ante el TPI “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o

que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *ELA v. Asoc. De Auditores*, 147 DPR 669 (1999); *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649 (2000). Ello, pues el TPI tiene amplia discreción en el manejo del calendario y, en ausencia de circunstancias extraordinarias, no debemos intervenir. *Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005).

Los tribunales apelativos tampoco debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hecho del TPI, a menos que haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011). La propia Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, indica:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos. (énfasis suplido)

Esto responde a que los jueces del TPI están en mejor posición de aquilatar la prueba. Son ellos quienes tienen la oportunidad de ver a los testigos, observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009); *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 771. La “mera existencia de prueba conflictiva no constituye error manifiesto”. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997).

La deferencia a la apreciación de la prueba no es absoluta. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Dávila*

Nieves, 187 DPR a la pág. 772; *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación del TPI cuando, luego de un examen detenido de la prueba, esté convencido de que el juzgador “descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles”. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

IV.

Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Art.1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. De ahí nace la definición de un contrato, a saber, la obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Art. 1206, 31 LPRA sec. 3371. La obligación contractual se configura cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación. Art. 1213, 31 LPRA sec. 3391. Al concurrir lo anterior, se perfecciona el contrato y, desde entonces, este obliga al cumplimiento de lo pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, el uso y la ley.

En ocasión de que una de las partes incumpla su obligación, las disposiciones de los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 LPRA secc. 3018 y 3052, disponen las alternativas que tendrá la parte afectada. Al respecto, el Artículo 1054 dispone que cuando una parte contratante incumple con su obligación, la otra puede exigir el resarcimiento de los daños provocados por el incumplimiento. 31 LPRA sec. 3018. Por su parte, el Artículo 1077 establece que “[l]a facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.” 31 LPRA sec. 3052. En su segundo párrafo, se añade que el “perjudicado podrá escoger entre

exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos”. 31 LPRA sec. 3052.

V.

Examinado el récord, concluimos que actuó correctamente el TPI al concluir que no existía acuerdo alguno entre las partes que impidiese al Padre exigir la salida de la Hija del Local 8. La Hija no hizo referencia a prueba alguna en apoyo de su teoría de que el Padre acordó permitirle ocupar el Local 8 de forma indefinida y sin pagar canon alguno. Tampoco surge dicha evidencia de nuestra revisión de los testimonios ofrecidos en la Vista.²

Por otra parte, el TPI razonablemente concluyó, sobre la base de lo declarado por el Padre, que la Hija poseía el Local 8 en precario. En efecto, el Padre sostuvo que era el único dueño de la propiedad que contiene el Local 8, que nunca existió acuerdo, escrito o verbal, sobre el uso de dicho local, y que tampoco se lo arrendó a la Hija, quien en ningún momento pagó precio alguno por la posesión del Local 8.

Ahora bien, ante nosotros, la Hija arguye que el TPI falló al no considerar la Sentencia Anterior, pues aduce que surge de la misma que hubo ciertos “acuerdos” entre las partes. Sin embargo, del texto de la Sentencia Anterior surge que lo allí acordado no tiene el alcance que parece adscribirle la Hija. Es decir, no podemos concluir de la Sentencia Anterior, ni se presentó prueba en la Vista para sustentar, que las partes hubiesen acordado que la Hija ocuparía el Local 8, **sin pagar canon alguno** y, además, de forma **indefinida e irrevocable**. Al contrario, del récord surge claramente que la Hija no ha alegado, ni presentado prueba para sostener, que

² A preguntas específicas del TPI, la Hija admitió en la Vista que no tenía alguna prueba de pagos relacionados con el Local 8, o evidencia de algún contrato sobre el mismo.

se hubiese acordado algún canon de arrendamiento, o que el mismo haya sido en algún momento pagado.

Así pues, se demostró de forma incontrovertida que la Hija poseía el Local 8 como precarista, es decir, como alguien que no ocupa en concepto de dueña ni en virtud de algún otro derecho. Véase, por ejemplo, *Vélez Cordero v Medina*, 99 DPR 113, 120 (1970) (citando a Manresa, IV Comentarios al Código Civil 109, 110 (6ta. ed.); Colin y Capitant, II-2 Curso Elemental de Derecho Civil 524, 525).

De todas maneras, es norma reiterada que aquel que no cumple con su obligación en un acuerdo bilateral de arrendamiento no es capaz de reclamar la prestación concedida en virtud de dicho contrato. *Mora Development v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Por tanto, aun de haberse probado que existía algún acuerdo de arrendamiento sobre el Local 8 (lo cual no ocurrió), al no haberse presentado prueba, ni alegado, que la Hija haya cumplido con su obligación de pagar renta, la Hija tampoco tendría derecho a permanecer en el Local 8 y, así, podía ser desahuciada precariamente. Véase Código Enj. Civil, 1933, Art. 621, 32 LPRA sec. 2822 (“[p]rocederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardianes, puestos por el propietario en sus fincas, y cualquiera otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna”).

Finalmente, concluimos que tampoco erró el TPI al negarse a convertir la Demanda a un trámite ordinario. Ello porque la Hija, en momento alguno, puso en disputa la titularidad del Local 8, ni alegó o demostró alguna otra circunstancia que requiriera la conversión pretendida. Adviértase, además, que este tipo de decisión recae sobre la discreción del TPI sobre el manejo de un caso. Véase *Turabo Ltd.*, 130 DPR a la pág. 246; *Rebollo López*, 148 DPR a

la pág. 678. La Hija no demostró que exista aquí razón alguna para apartarnos de la norma general de deferencia que debemos al TPI en torno a este tipo de determinación. *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 750.

VI.

Por los fundamentos expresados anteriormente, se confirma la sentencia apelada.

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

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