

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

AUTORIDAD DE
CARRETERAS Y
TRANSPORTACIÓN DE
PUERTO RICO

APELADO

V.

WALGREENS OF PUERTO
RICO, INC.

APELANTE

KLAN201901071

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

Caso Núm.
SJ2019CV08642
(508)

Sobre:
DESAHUCIO POR
FALTA DE PAGO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Brignoni Mártir, y la Jueza Grana Martínez y la Jueza Ortiz Flores¹.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2019.

La apelante, Walgreens of Puerto Rico, solicita que revoquemos la sentencia de desahucio y cobro de dinero en rebeldía, que el Tribunal de Primera Instancia dictó en su contra. La apelada, Autoridad de Carreteras y Transportación de PR o ACT, solicitó una prórroga para presentar su alegato en oposición, toda vez que las partes continuaban un diálogo dirigido a finiquitar las controversias entre estos. Concedido el término, las partes no pudieron llegar a acuerdo alguno y la ACT declinó, mediante moción, presentar alegato en oposición, por lo que resolvemos sin más dilación.

I

El 23 de agosto de 2019, la apelada presentó una demanda de desahucio y cobro de dinero contra la apelante. La Autoridad alegó que le arrendó a Walgreens un terreno para usarlo como estacionamiento y que la apelante le adeudaba \$114,400.00 de cánones vencidos y no pagados. Además, de otras cantidades

¹ Mediante Orden Adm. TA-2019-226 de 5 de noviembre de 2019, la Jueza Ortiz Flores sustituye al Juez Hernández Sánchez.

reclamadas en la demanda. La apelante no compareció a la vista de desahucio.

El 10 de septiembre de 2019, el TPI anotó la rebeldía de la apelante y dictó sentencia en su contra. El foro apelado ordenó a la apelante el desalojo de la propiedad y el pago a la apelada de \$121,264.00 acumulados al 15 de mayo de 2019. Además, de cualquier otra cantidad acumulada hasta el desalojo, los intereses acumulados a 6% y \$1,000 de costas y honorarios.

Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al dictar una Sentencia en rebeldía a base de unas alegaciones de la parte demandante que no se encontraban sustentadas por los documentos presentados por la parte demandante en apoyo de la demanda instada.

II

A

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente su posesión, cuando ocurre alguna de las causas de extinción. El desahucio sumario es un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad. Las sentencias que el TPI emite como parte del procedimiento de desahucio sumario son apelables. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. El demandado podrá solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario, en caso de que presente otras defensas

afirmativas relacionadas con la acción de desahucio. *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016).

B

La finalidad de la rebeldía es desalentar la dilación como estrategia de litigación. La rebeldía es la situación procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar, su derecho a defenderse o, que ha incumplido con su deber procesal. Nuestro ordenamiento jurídico permite que el tribunal “motu proprio” o a solicitud de parte, anote la rebeldía ya sea porque una parte no ha comparecido a contestar la demanda o a defenderse. El resultado de la anotación de rebeldía es que se dan por ciertos los hechos correctamente alegados en la demanda. Ahora bien, esto no quiere decir y el Tribunal Supremo ha sido enfático en que, los tribunales no están exentos de evaluar, si la causa de acción presentada amerita la concesión del remedio solicitado. *Banco Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 179 (2015); *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 587-588 (2011); *Ocasio v. Kelly Servs.*, 163 DPR 653, 670 (2005).

Los tribunales no son meros autómatas y no están obligados a conceder indemnizaciones, únicamente porque el caso este litigándose en rebeldía. El proceso de formar conciencia judicial exige la comprobación de cualquier aseveración mediante prueba. La anotación de rebeldía no es garantía por si sola de una sentencia a favor del reclamante. La parte en rebeldía no admite: 1) hechos incorrectamente alegados, 2) conclusiones de derecho y 3) alegaciones colusorias. Quien solicita un remedio, deberá alegar hechos específicos que, de probarse y de su faz, demuestren que es acreedor del derecho que reclama. *Alamo v. Supermercado Grande Inc.*, 158 DPR 93, 102 (2002); *Ocasio v. Kelly Servs.*, supra, pág. 672.

Las alegaciones concluyentes, las conclusiones de derecho y los hechos alegados de forma generalizada no son suficientes para

sostener una adjudicación a favor del demandante. Los daños generales, las sumas no líquidas reclamadas y la cuantía de los daños deben ser objeto de prueba. Luego de anotar la rebeldía, el tribunal debe celebrar las vistas evidenciarias necesarias y adecuadas para que el querellante sustente sus alegaciones y pruebe los daños alegados. Al celebrar las vistas, el tribunal deberá aplicar los mecanismos contemplados en las Reglas de Procedimiento Civil para casos de rebeldía. *Vizcarrondo Morales v. MVM Inc.*, 174 DPR 921, 937 (2008); *Ocasio v. Kelly Servs.*, supra; *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809, 817 (1978).

III

La apelante alega que el TPI erró al dictar sentencia en rebeldía a base de alegaciones que no están sustentadas con evidencia.

Concluimos que el foro primario cometió el error señalado. La sentencia apelada está basada en alegaciones conclusorias, especulativas y generalizadas sobre hechos esenciales, que no están fundamentados con evidencia.

La apelada presentó una demanda de desahucio contra la apelante, debido a su incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento. La Autoridad alegó que, el 15 de julio de 2014 suscribió un PERMISO DE ENTRADA Y OCUPACION con la apelante. La demanda incluyó las alegaciones siguientes:

5. Que por el uso de la propiedad se estableció un canon mensual de \$5,200.00 el cual debía ser pagado por adelantado dentro de los cinco (5) días de cada mes. Después de quince (15) días de vencida la obligación de pago, el contrato estipula un cargo por demora de un seis por ciento (6%) del canon estipulado. Véase, Anejo II, pág. 2, cláusula Cuarta y Quinta.

6. Que, al 15 de mayo de 2019, la apelante demandada adeudaba a la parte demandante la cantidad de \$114,400.99 por concepto de cánones mensuales no pagados por el uso de la propiedad. También adeudaba la cantidad de \$6,864.00 por concepto del cargo por demora de 6% para un total de \$121,264.00. Véase, Anejo III.

7. Dicha cantidad adeudada ha continuado y continúa aumentando mensualmente a razón de \$5,200.00 más los cargos por demora pactados, mientras los co-demandados no desalojen y entreguen la propiedad que ocupan.

8. Que el contrato suscrito entre las partes dispone del derecho de la ACT a dar por terminado el contrato cuando hayan vencido tres (3) cánones por lo cual da por terminado el mismo en esta ocasión. Véase Anejo II, página 5, cláusula Décima Octava.

9. Que el contrato suscrito entre las partes también dispone del derecho de la ACT para requerir el desalojo inmediato de la propiedad ante el incumplimiento de cualesquiera de las condiciones estipuladas. Véase, Anejo II, página 6, cláusula Décima Novena.

10. La deuda cuyo pago se reclama es una que está vencida, líquida y exigible.

11. A pesar de todas las gestiones realizadas, la parte demandada no ha desalojado voluntariamente la propiedad. Véase, Anejo IV.

Las alegaciones de la demanda son insuficientes para sostener una adjudicación a favor de la apelada, debido a que no están fundamentadas en hechos específicos ni evidencia. Aun en los casos de rebeldía, la demandante tiene que demostrar que su causa de acción amerita la concesión del remedio que solicita. La demandante no alegó hechos específicos que demuestren que es acreedora del derecho que reclama. Se limitó a señalar en la alegación sexta que la apelante le adeudaba \$114,400.00 de cánones de arrendamiento vencidos. Sin, embargo, no explicó ni evidenció cuáles son los cánones incumplidos, ni cómo obtuvo la cantidad reclamada. Igual ocurre con las demás cantidades reclamadas en esa cláusula.

La demandante alegó una deuda por cánones de arrendamiento hasta el 15 de mayo de 2019 que continúa aumentando. No obstante, el contrato se otorgó el 15 de julio de 2014 con una vigencia de tres años. Las partes acordaron en la VIGÉSIMA SÉPTIMA cláusula que:

Este permiso de entrada y ocupación tendrá una vigencia de tres (3) años y el mismo podrá renovarse por

igual o menor período. Será revisada la tasación a los tres (3) años, conforme a la Ley 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada y el Reglamento vigente.

Al 15 de mayo de 2019, había finalizado el término de tres años. La demandante no evidenció que el contrato fuera renovado.²

Las alegaciones quinta, octava y novena son casi una transcripción textual de las cláusulas contractuales cuarta, quinta, décimo octava y décimo novena.³ Véase, págs. 25-27 del apéndice.

Por otro lado, la alegación décima es conclusoria y generalizada. La demandante se limitó a alegar que la deuda está vencida, líquida y exigible. Sin embargo, no señala hechos específicos ni evidencia que sustente esa alegación.

El TPI acogió como hechos, las alegaciones de la demanda y dictó sentencia en rebeldía contra la apelante. No obstante, la sentencia apelada está basada en hechos que no fueron alegados detallada y correctamente por la demandante. Aun en los casos de rebeldía, la demandante tiene que demostrar que su causa de acción

² No obstante, en este recurso, la apelante evidenció que el 20 de julio de 2017 informó a la apelada por correo certificado que daba por terminado el contrato. Además, evidenció que la Autoridad recibió la carta el 25 de julio de 2017.

³ CUARTA: Por el uso de la propiedad descrita en la cláusula PRIMERA, se fija un canon mensual de cinco mil doscientos dólares (\$5,200.00).

QUINTA: El canon mensual se pagará por adelantado durante los primeros cinco (5) días de cada mes, en cheque a favor del TESORERO DE LA AUTORIDAD DE CARRETERAS. Después de quince (15) días de vencida la obligación de pago habrá un cargo por demora de un seis por ciento (6%) del canon estipulado en este Permiso de Entrada y Ocupación.

DÉCIMA OCTAVA: Vencidos y no pagados los cánones de tres (3) mensualidades se dará por terminado este Permiso de Entrada y Ocupación y se extinguirá en la misma forma y con el mismo rigor y tan eficazmente como si la fecha del incumplimiento fuere la expiración del término pactado, sin perjuicio del derecho de la AUTORIDAD a demandar judicialmente para el pago de la obligación.

DÉCIMO NOVENA: El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones aquí estipuladas, dará derecho a LA AUTORIDAD rescindir el Permiso de Entrada y Ocupación y requerir el desalojo inmediato de la propiedad o el resarcimiento de daños y perjuicios, o ambas, según los méritos del caso, y en la eventualidad de que LA AUTORIDAD se vea precisado a acudir a los Tribunales de Justicia para dilucidar cualquier controversia originada por tal incumplimiento, las partes acuerdan, convienen y aceptan someterse a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Entiéndase que los gastos, costas y honorarios de abogado en que pueda incurrir la AUTORIDAD serán pagados por el CESIONARIO.

amerita la concesión del remedio que solicita y la apelada no probó su caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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