

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

CONA INVESTMENTS,  
INC.

Apelados

Vs.

MC WELLNESS  
THERAPIES, LLC

Apelantes

KLAN201901101

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala Superior de  
Guaynabo

Caso Núm.:  
GB2019CV01077

Sobre:  
Desahucio Sumario

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez ponente

**SENTENCIA**

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

Comparece MC Wellness Therapies, LLC, (en adelante, MC Wellness o apelante), y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada el 10 de septiembre de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo, y notificada diez (10) días más tarde. Mediante la misma, declaró Ha Lugar la demanda interpuesta bajo el procedimiento de desahucio sumario.

Contando con el beneficio de alegatos de las partes, estamos en posición de resolver.

**I.**

El 22 de agosto de 2019, CONA Investments, Inc., (en adelante, CONA o apelada) presentó una acción de desahucio sumario en contra de MC Wellness por haber incumplido con el pago de los cánones del contrato de arrendamiento pactado.<sup>1</sup> El 29 de agosto de 2019, se

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, a las págs. 1-6.

emplazó a la parte demandada mediante el correspondiente documento de *Citación y Emplazamiento*<sup>2</sup>, que indicaba la primera comparecencia ante el Tribunal sería el 10 de septiembre de 2019. Sin embargo, a la vista señalada solamente compareció la parte demandante. La parte demandada no presentó excusa u objeción alguna al señalamiento. Por tanto, el Tribunal dictó *Sentencia*<sup>3</sup> declarando Ha Lugar la demanda presentada.

Inconforme, MC Wellness presentó su recurso de apelación el 27 de septiembre de 2019. Mediante el mismo, señala que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes dos (2) errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar procedente el desahucio.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia en rebeldía.

El 7 de octubre de 2019, CONA presentó su *Alegato*.

Examinados los escritos presentados y el resto del expediente, estamos en posición de resolver.

## II.

### A. Desahucio Sumario

"El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente la posesión del inmueble cuando el arrendamiento se acaba por la concurrencia de alguna de las causas de extinción." *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). El desahucio puede tramitarse mediante un procedimiento ordinario o uno sumario, que surge de los artículos 620 a 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.* El procedimiento sumario tiene su génesis en el interés del Estado de

---

<sup>2</sup> *Íd.*, págs. 7-8.

<sup>3</sup> *Íd.*, pág. 10. Mediante la misma, el Tribunal impuso una fianza según requerido por el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

poder atender este tipo de reclamación de manera expedita, pues el derecho del dueño del inmueble de poseer y disfrutar de su propiedad se ha visto interrumpido. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez, supra.*

Ahora bien, el Código de Enjuiciamiento Civil establece de manera contundente que:

Si no se encontrase el demandado en el lugar del juicio o no tuviere en él su domicilio, se entenderá la citación con la persona que en cualquier forma estuviere encargada en su nombre del cuidado de la finca en dicho lugar.

**Al citarse al demandado se le apercibirá de que no compareciendo por sí o por legítimo apoderado se decretará el desahucio sin más citarlo ni oírlo.**

32 LPRA sec.2825.

Por otro lado, el artículo 629 de referido Código, 32 LPRA sec. 2831, establece un término jurisdiccional de cinco días para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación. *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu*, 195 DPR 5, 10 (2016). Asimismo, el artículo 630 del Código, 32 LPRA 2832, obliga al demandado a otorgar la fianza fijada por el tribunal para poder presentar un recurso de apelación. Por ello, nuestro máximo foro ha establecido que hasta que el TPI no fije la fianza de la sentencia, ésta carece de finalidad y como consecuencia, el término jurisdiccional no empieza a transcurrir. *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu, supra.*

*B. La Anotación de Rebeldía y el Relevo de Sentencia*

Nuestro ordenamiento jurídico provee un mecanismo procesal conocido como la anotación de rebeldía, para cuando una parte demandada no ejercita su derecho a defenderse o incumple con su deber procesal. *Rivera*

*Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011). La Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1, estatuye lo concerniente a la anotación de rebeldía y dispone que:

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía.

El tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.(b)(3) de este apéndice.

Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b) de este apéndice.

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

El principio rector que persigue el referido precepto es desalentar el uso de la dilación de los procedimientos como una estrategia de litigación. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, supra. Ello, pues los tribunales tienen el deber de evitar que la adjudicación de las causas sea controlada por la inacción de una de las partes, y así se vea obstruida la debida tramitación del proceso.

Existen tres (3) supuestos por los cuales el Tribunal podrá anotar la rebeldía, tanto a petición de parte como *motu proprio*, a saber: (1) cuando una parte no comparece al proceso luego de haberse notificado debidamente mediante el emplazamiento sobre la acción presentada en su contra; (2) cuando el demandado no contesta la demanda o no presenta defensa alguna contra las alegaciones hechas por el demandante o contra el

remedio solicitado por este; y (3) cuando una parte se niega a descubrir su prueba, después de habersele requerido hacerlo, o ha incumplido con algún mandato del tribunal. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, supra, a las págs. 587-588.

Tales actuaciones de una parte no pueden incidir en el derecho del promovente de la acción, por lo que una anotación en rebeldía tiene la consecuencia de que se den por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda, y de esa forma, faculta al Tribunal para que dicte la correspondiente sentencia, si ello es lo procedente como cuestión de derecho. *Íd.* a la pág. 598; *Ocasio v. Kelly Servs.*, 163 DPR 653 (2005); *Álamo Pérez v. Supermercado Grande, Inc.*, 158 DPR 93 (2002). Sin embargo, tal efecto está sujeto a que los hechos estén correctamente alegados, pues la anotación de rebeldía por sí sola no garantiza una sentencia favorable al demandante. *Hernández v. Espinosa*, 145 DPR 248, 272 (1998).

Ahora bien, si el juzgador de los hechos ejerció su facultad discrecional de emitir una sentencia en rebeldía ante la incomparecencia de una parte, esa parte afectada ostenta el derecho de solicitar relevo de sentencia conforme establece la Regla 45.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.3. En específico, la aludida Regla dispone que:

El tribunal podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada, y cuando se haya dictado sentencia en rebeldía, podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la Regla 49.2.

A tenor con lo anterior, el foro primario podrá dejar sin efecto una sentencia en rebeldía si la parte perjudicada por el dictamen demuestra justa causa para

la dilación o alcanza a probar que tiene una defensa meritoria, y que el grado de perjuicio que se puede ocasionar a la otra parte con relación al proceso es razonablemente mínimo. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop.*, supra, a las págs. 591-593; *Román Cruz v. Díaz Rifas*, 113 DPR 500 (1982).

Como norma general, la consideración del tribunal ante una petición de levantar una anotación de rebeldía es a interpretarla liberalmente, y cualquier duda debe resolverse a favor de que se deje sin efecto la anotación o la sentencia en rebeldía, de conformidad con el principio general de que los casos deben ventilarse en sus méritos. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop.*, supra, a la pág. 592; *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, 120 DPR 283, 293-294 (1988). Ahora bien, la parte que solicita el relevo de sentencia tiene el deber de colocar al juzgador en tal condición que conozca la justa causa que motivó su incomparecencia al pleito, no bastando escuetas alegaciones o someros argumentos al respecto. *Correa v. Marcano*, 139 DPR 856 (1996).

Según indicamos anteriormente, la Regla 45.3 de Procedimiento Civil, supra, dispone que se podrá dejar sin efecto una sentencia dictada en rebeldía al amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2. La misma provee para que se releve a una parte de los efectos de una sentencia, orden o procedimiento, por las razones siguientes: (1) un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable; (2) descubrimiento de evidencia esencial que no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio; (3) fraude, falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa; (4) nulidad de sentencia;

(5) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continuara en vigor, o (6) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Para que el tribunal pueda considerar el relevo de la sentencia es menester que el peticionario invoque alguna de las razones provistas en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, cumpla con los requisitos procesales de la Regla y justifique la misma. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010). Este precepto procesal civil tiene como fin establecer el justo balance entre dos (2) principios de cardinal importancia en nuestro ordenamiento jurídico. De un lado, está el interés de que los casos se resuelvan en los méritos haciendo justicia sustancial y, del otro, que los litigios lleguen a su fin. *Náter v. Ramos*, *supra*, pág. 624; Véase además, J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2000, Tomo II, pág. 784.

Considerado lo anterior, cabe señalar que el relevo de sentencia es una decisión discrecional del tribunal, salvo en los casos de verdadera nulidad de sentencia o en que esta ha sido satisfecha. *Rivera v. Algarín*, 159 DPR 482, 490 (2003). Es por ello por lo que, entre los factores que el juzgador debe ponderar, se encuentra la existencia de una defensa válida que oponer a la reclamación del peticionario, el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo, el perjuicio que sufriría la parte contraria si se concede el relevo de

sentencia y el perjuicio que sufriría la parte promotora de no ser concedido el remedio solicitado. *Pardo Santos v. Sucn. De Jorge Stella Royo*, 145 DPR 816, 825 (1998). La Regla establece que deberá presentarse dentro de los seis (6) meses de registrarse la sentencia. Por último, es menester señalar que "la consabida regla no constituye una llave maestra para reabrir controversias, ni sustituye los recursos de apelación o reconsideración". *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 545; *Rodríguez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 290, 294 (1974).<sup>4</sup>

#### C. Deferencia Judicial

Es preciso destacar que los foros apelativos, de ordinario, no debemos intervenir con las decisiones discrecionales que efectúa el Tribunal de Primera Instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, perjuicio, error manifiesto o parcialidad. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 435 (2013); *Trans-Oceanic Life Inc. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Lo anterior se asienta en el fundamento de que los tribunales revisores no deben sustituir su criterio por el del foro sentenciador, pues estos últimos tienen una amplia discreción en el manejo y administración de los casos que se ventilan ante ellos.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en múltiples ocasiones "que la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág.

---

<sup>4</sup> Véase también: *Banco Central Corp. v. Álvarez*, 131 DPR 1005, 1014 (1992) (Op. Disidente, Naveira Merly, J.); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis Puerto Rico, 2017, sec. 4804, pág. 455.

434. Por tal razón, los tribunales tienen la labor de aplicar al discernimiento judicial una forma de razonabilidad la cual resulte en una conclusión justiciera. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Esta norma cimentada sobre la base de la razonabilidad delimita el alcance de las funciones de revisión del Tribunal de Apelaciones, por lo que, si el foro primario abusa de su discreción, el foro apelativo intervendrá. Véase, *Trans-Oceanic Life Inc. v. Oracle Corp., supra*.

### III.

Por estar relacionados, discutiremos los dos señalamientos de error conjuntamente. En síntesis, la parte apelante sostiene que el Tribunal erró al dictar sentencia en rebeldía y haber declarado con lugar la acción por desahucio. Alega que la falta de alegación responsiva e incomparecencia a la vista señalada fueron acciones accidentales e inadvertidas. Ello se debió a que su servicio de proveedor de correo electrónico erróneamente envió los documentos pertinentes a la sección de correo no deseado o "spam". Aduce que el ordenamiento jurídico no promueve que la anotación de rebeldía sea usada en casos sensitivos como el de autos, pues su aplicación resultaría injusta. Como alternativa, señala que el Tribunal debió imponer sanciones, pues MC Wellness no fue responsable por la falta y no debe sufrir las consecuencias. Por otro lado, sostiene que no se ha incumplido con la obligación de pago, pues la parte apelada ostenta un cheque de garantía ante cualquier incumplimiento de pago.

Por su parte, la apelada aduce que supuestos errores de correos electrónicos del Agente Residente y procesos internos de envío no eliminan el hecho de que la parte apelante quedó debidamente notificada de la acción presentada en su contra. Sostiene que, conforme a la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, las alegaciones de la apelante no justifican el relevo de sentencia. Además, señala que el conceder sanciones económicas como alternativa a la anotación de rebeldía no sería conforme a derecho, pues hacerlo crearía un precedente para relevar una rebeldía impuesta por "deficiencias excusables". Por otro lado, aduce que la alegación hecha por la apelante en cuanto al cheque en concepto de garantía induce a error. Alega que dicho cheque constituye un depósito de seguridad para cubrir no solamente cualquier pago pendiente al finalizar el arrendamiento, sino cualquier daño o reparación necesario para la propiedad.

De una revisión del expediente, surge que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento que fue incumplido por la parte apelante. Contrario a lo alegado por la parte apelante, el hecho de que MC Wellness haya entregado a CONA un pago como depósito de seguridad, no lo exime del pago de los cánones de arrendamiento debidos. Del contrato se desprende que el referido depósito de seguridad sería utilizado para el pago de cualquier suma pendiente **al finalizar el contrato otorgado**, y cualquier arreglo que fuese necesario llevar a cabo **luego del desalojo de la propiedad**.

Aclarado eso, anteriormente señalamos que la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece la anotación de rebeldía como medida cautelar para

desalentar la dilación de los procedimientos. Casos como el presente de desahucio sumario, donde se ha visto afectado el derecho del dueño del inmueble de poseer y disfrutar su propiedad, están revestidos de un interés particular de tramitarlos expeditamente. En el presente caso, la parte apelante no presentó alegación responsiva ni justificación alguna para su incomparecencia a la vista señalada. Ello, a pesar de haber sido debidamente emplazada a través de su Agente Residente. Dicho emplazamiento indicaba claramente la advertencia establecida en el Código de Enjuiciamiento Civil en cuanto al efecto de no comparecer al señalamiento judicial: "SE LE APERCIBE que de no comparecer, se podrá dictar Sentencia sin más citarle ni oírle, declarando CON LUGAR el desahucio y ordenando su lanzamiento, y de cuantas personas se encuentren en la ocupación del (de los) inmueble(s)."<sup>5</sup>

Por lo tanto, el Tribunal no erró al declarar a la apelante en rebeldía y dictar sentencia en su contra. Contrario a lo alegado por la parte apelante, una imposición de sanciones económicas como remedio a lo ocurrido hubiese sido insuficiente. Este tipo de caso ameritaba ser tramitado expeditamente, y la parte apelante demostró una dejadez injustificada en su proceder. Por tanto, el Tribunal ejerció su discreción y actuó conforme a lo establecido.

Por otro lado, sabido es que un foro primario podrá dejar sin efecto una sentencia en rebeldía si la parte perjudicada por el dictamen demuestra justa causa para la dilación o demuestra que tiene una defensa meritoria, y que el grado de perjuicio que se puede ocasionar a la

---

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, pág. 7.

otra parte es razonablemente mínimo. Sin embargo, no nos convence la justa causa alegada por la apelante como justificación para no comparecer a la vista señalada ni presentar alegación responsive alguna. Faltas de comunicación o envíos erróneos de correos electrónicos, como justificación a una incomparecencia a un caso sumario donde impera el manejo expedito del mismo, no es suficiente. Mediante el emplazamiento hecho, la apelante conocía su obligación de comparecer a la vista señalada, so pena de ser declarada en rebeldía y dictarse sentencia en su contra. Del expediente no se desprende ninguna de las razones esbozadas bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, para relevar a la parte apelante de la Sentencia dictada.

En vista de todo lo anterior, colegimos que los errores señalados no fueron cometidos. A tenor con ello, no vemos justificación alguna para intervenir con el dictamen apelado.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma el dictamen apelado.

#### **Notifíquese.**

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

**LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS**  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones