

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

MUNICIPIO DE SAN JUAN

Demandante - Apelante

V.

RAFAEL ÁNGEL RIVERA
ARROYO H/N/C
TRIFONDO TAÍNO

Demandados – Apelados

KLAN201901166

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

Caso Núm.:
SJ2019CV09495

Sobre:
Desahucio
en Precario

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2019.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el Sr. Rafael Ángel Rivera Arroyo (en adelante, la parte demandada apelante o señor Rivera Arroyo) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 8 de octubre de 2019 y, notificada el 9 de octubre de 2019. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo*, declaró Con Lugar la *Demanda* sobre Desahucio en precario.

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

I

A continuación, pasamos a delinear los antecedentes fácticos que dieron génesis a la controversia de autos.

El 13 de septiembre de 2019, el Municipio de San Juan (en adelante, parte demandante apelada o Municipio) presentó *Demanda* en contra del Sr. Rafael Ángel Rivera Arroyo sobre

Desahucio en precario. En la referida *Demanda*, el Municipio alegó que era el dueño de la Plaza del Mercado de Santurce y de los puestos y locales que lo componen. Según la *Demanda*, el Municipio y el Sr. Rivera Arroyo suscribieron un Contrato de Arrendamiento sobre los locales 21 y 22 ubicados en la Plaza del Mercado, donde la parte demandada apelante hace negocios y opera el restaurante Trifongo Taíno. Con relación al Contrato de Arrendamiento, el Municipio alegó, específicamente, que:

5. De acuerdo con el Contrato suscrito entre las partes, el mismo tenía una vigencia por el término de cinco (5) años, contados a partir de su firma. Dicho Contrato fue suscrito el 31 de enero de 2014, por lo que su fecha de vencimiento era el 31 de enero de 2019 (**Véase:** Artículo 5.1 del Anejo 1). Por otro lado, el Contrato también dispone que el mismo podría ser enmendado por las partes para extender su vigencia[.] (**Véase:** Artículo 5.2 del Anejo 1).

6. El 18 de febrero de 2014, el MSJ y el Demandado otorgaron una enmienda al Contrato de Arrendamiento Número 2014-B00091-A; mediante la cual pactaron que la vigencia del Contrato de Arrendamiento comenzaría el 18 de febrero de 2014 y terminaría el 18 de febrero de 2019. (**Véase:** Anejo 2 – Enmienda Contrato de Arrendamiento 2014-B00091-A)[.]

7. El 2 de marzo de 2017, el MSJ le cedió en arrendamiento al Demandado el espacio número 18; constituyendo una extensión de los locales arrendados.

8. Previo al vencimiento del Contrato antes descrito, el MSJ le notificó a la Parte Demandada la determinación de no renovar el contrato. Esto, mediante carta de 22 de enero de 2019, en la que se le notificó claramente al Demandado que el MSJ no renovaría el contrato de arrendamiento. A estos fines, se le informó al Demandado que tendría hasta el 28 de febrero de 2019 para desalojar los locales ocupados; para lo que debía coordinar con el Administrador de la Plaza de Mercado la inspección correspondiente, previo a la entrega del mismo. Dicha misiva fue notificada el 25 de enero de 2019. (**Véase:** Anejo 4 – carta de 22 de enero de 2019)[.]

9. Al día de hoy, la Parte Demandada no tiene Contrato vigente con el MSJ. No obstante lo anterior, sigue ocupando los locales mencionados.

En vista de lo anterior, el Municipio le solicitó al foro primario que ordenara el desahucio y le impusiera a la parte demandada apelante el pago de los honorarios de abogado por la suma de \$1,500.00.

El 21 de septiembre de 2019, la parte demandada apelante instó escrito titulado *Moción de Desestimación por Abstención Judicial o, en la Alternativa, de Conversión del Caso a Procedimiento Ordinario y Consolidación con el caso Civil Núm. SJ2019CV02038 (904)*. En dicha moción, la parte demandada apelante arguyó que procedía la desestimación de la *Demanda*, toda vez que el Municipio debió plantear su alegada causa de acción como reconvención compulsoria en el caso Civil Núm. SJ2019CV02038.¹ En la alternativa, el Sr. Rivera Arroyo indicó que procedía que el caso se convirtiera al trámite ordinario. En la referida moción, la parte demandada apelante también le solicitó al foro primario que de conformidad con la Regla 38.1 de Procedimiento Civil, consolidara el caso ante nos, con el caso Civil Núm. SJ2019CV02038.

El 21 de septiembre de 2019, la parte demandada apelante también presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. Entre sus Defensas Afirmativas, la parte demandada apelante arguyó lo siguiente:

5. Contrario a las alegaciones del Municipio de San Juan, **el ejercicio de su discreción para determinar si renueva o no los contratos de arrendamiento en la Plaza de Mercado de Santurce NO está supeditado a su exclusiva discreción**. El Municipio está obligado a cumplir estrictamente con las disposiciones del Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce que él mismo promulgó en aras de limitar su

¹ Conforme surge de la *Sentencia* emitida el 30 de agosto de 2019 en el recurso número KLAN201900576 por un Panel hermano, el 28 de febrero de 2019, el Sr. Rivera Arroyo presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, una *Demanda* (Caso Civil Núm. SJ2019CV02038) sobre *injunctio* preliminar y permanente, incumplimiento de contrato, discrimen político y daños y perjuicios en contra del Municipio de San Juan. El foro primario emitió *Sentencia Parcial*, mediante la cual, desestimó la causa de acción de *injunctio* preliminar. Insatisfecho con dicha determinación, el Sr. Rivera Arroyo presentó el recurso de apelación número KLAN201900576. Examinados los planteamientos de las partes, en Panel hermano confirmó el dictamen apelado. De dicha determinación el Sr. Rivera Arroyo no solicitó revisión ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

discreción. No queda a su arbitrio reconocer o no los derechos allí contenidos. *Torres v. Junta Examinadora de Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004).

6. El compareciente ha cumplido fielmente todos los requisitos del Artículo 13.18 del Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce, para la renovación de sus contratos, por lo que el Municipio está obligado a renovárselos.

[. . .]

11. El Municipio fundamentó su decisión en que alegadamente el compareciente incurrió en 6 violaciones al Artículo 11.15 del Código de Orden Público del Centro Urbano de Santurce, que prohíbe los ruidos innecesarios, a pesar de que no existe controversia en cuanto a que 4 de los 6 boletos expedidos fueron dejados sin efecto por la Oficina de Asuntos Legales del Municipio de San Juan en vistas de reconsideración. [. . .]. Por lo tanto, conforme a los Artículos 13.16 y 13.18 (3), el Municipio no podía denegarle al compareciente la solicitud de renovación del Contrato de Arrendamiento por sólo 2 multas vigentes, debido a que dicho Artículo requiere al menos 4 violaciones a la prohibición de ruidos innecesarios para terminar o no renovar el contrato por no haber mantenido una conducta intachable como arrendatario. (Énfasis en el original).

De la Minuta del 23 de septiembre de 2019 surge que en esta misma fecha se llevó a cabo la Vista de Desahucio. A la misma comparecieron las partes, representadas de sus respectivas representaciones legales.² De la referida Minuta surge también que, ponderados los planteamientos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia, declaró Con Lugar la *Demanda*.

A pesar de que el foro primario expresó en corte abierta que declaraba Con Lugar la *Demanda*, el 26 de septiembre de 2019, notificada al día siguiente, emitió una *Orden* concediéndole término a la parte demandante apelada para que expusiera su posición entorno a la *Contestación a Demanda y Reconvención* presentada por la parte demandada apelante. En esta misma fecha, 26 de septiembre de 2019, notificada al día siguiente, el foro apelado emitió una segunda *Orden*. En dicha *Orden*, se le concedió al

² Véase, Apéndice I del alegato en oposición del Municipio.

Municipio un término de veinte días para que replicara a la *Moción de Desestimación por Abstención Judicial o, en la Alternativa, de Conversión del Caso a Procedimiento Ordinario y Consolidación con el caso Civil Núm. SJ2019CV02038 (904)*.

En respuesta a las antes referidas órdenes, el 7 de octubre de 2019, el Municipio incoó *Moción en Solicitud de Aclaración en Torno a Órdenes del Honorable Tribunal Emitida Luego de Dictarse Sentencia*, en la cual expresó lo siguiente:

5. [. . .] solicitamos al Honorable Tribunal que aclare las órdenes dictadas el pasado 27 de septiembre de 2019; pues las mismas deben considerarse **académicas**, ante el claro señalamiento del Honorable Tribunal en la Vista de Desahucio del 23 de septiembre de 2019, en la que declaró *Con Lugar* la Demanda. **Véase:** Minuta de la Vista del 23 de septiembre de 2019, Documento # 8 del expediente de SUMAC.

Luego, el 8 de octubre de 2019, notificada el 9 de octubre de 2019, el foro *a quo*, dictó *Sentencia* declarando *Con Lugar* la *Demanda*. El Tribunal de Primera Instancia, específicamente, concluyó lo siguiente:

[. . .]
Ponderados los planteamientos presentados por las partes, el tribunal hizo constar que no se debe perder la perspectiva que esto es un procedimiento sumario, en el cual lo que se interesa es recuperar la posesión del inmueble objeto del contrato de arrendamiento por el alegado incumplimiento o cualquiera otra de las causas que establece la Ley. Siendo un procedimiento sumario, única y exclusivamente se ha permitido y reconocido ciertas defensas en el caso de falta de pago, tales como el recibo de pago en el caso de desahucio en precario o la evidencia de que hay un contrato vigente. Cualquier otro asunto que tenga que ver con un alegado incumplimiento hay que atenderlo en otro pleito.

En este caso no hay duda de que no hay un contrato vigente e independientemente de los méritos que pueda tener el demandado de que no fue notificado, eso es objeto de otro pleito. Lo que se persigue es que la parte demandante recupere lo más pronto posible la posesión de ese inmueble.

En vista de ello, el tribunal dispone que, al no existir un contrato vigente, se declara con lugar la demanda de desahucio para la propiedad

comercial sita en *Locales 21 y 22, ubicados en la Plaza del Mercado de Santurce, San Juan, Puerto Rico*. [. . .].

En atención a la *Moción en Solicitud de Aclaración en Torno a Órdenes del Honorable Tribunal Emitida Luego de Dictarse Sentencia* presentada por el Municipio el 7 de octubre de 2019, el foro primario emitió una *Orden* el 8 de octubre de 2019, notificada el 9 de octubre de 2019, en la cual, expresó que:

Se dejan sin efecto las Órdenes emitidas el 26 de septiembre de 2019, por ser académicas. Prevalece el dictamen de la Vista de 23 de septiembre de 2019. Véase, además Sentencia de hoy 8 de octubre de 2019.

El 9 de octubre de 2019, la parte demandada apelante presentó *Moción Urgente de Enmienda a Minuta o Sentencia*, a los fines de que el foro primario hiciera constar que dicha parte no tenía que prestar fianza de apelación. Examinada la antes referida moción, el 10 de octubre de 2019, notificada el 11 de octubre de 2019, el foro apelado emitió la *Orden* que transcribimos a continuación:

En este caso no procede la enmienda solicitada. No se incluyó provisión sobre fianza en apelación[,] ya que no resulta necesario. El lo (sic) porque se trata de un desahucio en precario y no se invocó la causal de falta de pago ni ordenó pago alguno de renta en la Sentencia.

En desacuerdo con la *Sentencia* emitida por el foro apelado el 8 de octubre de 2019, notificada el 9 de octubre de 2019, que declaró Con Lugar la *Demanda*, la parte demandada apelante acudió ante este foro revisor y le imputó al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores:

- **Primer error:** Erró el TPI al no desestimar la Demanda de Desahucio, a pesar de que la Sentencia apelada torna en académico uno de los remedios solicitados en el caso *Rafael Ángel Rivera Arroyo v. Municipio de San Juan, et als.*, Civil Núm. SJ2019CV02038 (904), presentado en 28 de febrero de 2019, usurpando la jurisdicción del Tribunal ante el cual dicho caso se ventila: que se expida orden de *injunction* preliminar, para permanecer en la propiedad con

un arrendamiento mes a mes, bajo los mismo términos y condiciones pactados en los Contratos de Arrendamiento, manteniendo el status *quo*, hasta que se diluciden finalmente sus causa de acción en un procedimiento ordinario, debido a que las alegaciones fácticas bajo juramento y la prueba documental acompañada con la Demanda (las cuales no fueron refutadas) establecen *prima facie* que el Municipio le denegó al aquí compareciente la renovación del Contrato de Arrendamiento por discrimen político.

- **Segundo error:** Erró el TPI al no desestimar la Demanda de autos, a pesar de que la Sentencia apelada tornaría académico otro de los remedios solicitados en el referido caso Civil Núm. SJ2019CV02038 (904) usurpando la jurisdicción del Tribunal ante el cual dicho caso se ventila: que se dicte sentencia ordenándole al Municipio renovar los Contratos de Arrendamiento, por el término adicional de 5 años.
- **Tercer error:** En la alternativa, erró el TPI al no convertir el caso de autos al procedimiento ordinario, a pesar de que el compareciente planteó defensas afirmativas íntima y directamente relacionadas con la alegada causa de acción de desahucio en precario, las cuales derrotarían dicha causa de acción y no pueden ser adjudicadas en un procedimiento sumario. Dichas defensas afirmativas, al igual que las alegaciones de la Reconvención, fueron presentadas bajo juramento y acreditadas con la prueba documental acompañada; no fueron controvertidas por el Municipio; y, a pesar de esto, fueron descartadas por el TPI sin una vista plenaria y sin haber podido leer la moción de 7 páginas presentada por el apelado ni su Contestación a Demanda y Reconvención de 27 páginas.
- **Cuarto error:** En la alternativa, erró el TPI al no resolver que el caso de autos debía ser consolidado con el referido caso civil Núm. SJ2019CV02038 (904).

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

II

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 debido a la concurrencia de alguna de las causas de extinción. M. Albaladejo y S. Díaz Alabart,

Comentarios al Código Civil y compilaciones forales, 3ra. ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Priv. 1997, T. XX, Vol. 1-A, pág. 470. El desahucio puede solicitarse en un proceso ordinario o en un proceso sumario. El desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

Así, el objetivo de esta acción especial 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. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

La necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática. A fin de cuentas, dentro del marco procesal sumario de la Ley de Desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

Por otro lado, [p]uesto que lo único que se busca recobrar [en la acción de desahucio] es la posesión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha expresado en “reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.³ Por ello, cuando el demandado presenta otras

³ No obstante, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829, dispone que en los casos en que la demanda se base en la falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá "permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio [...]".

defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 747-748 (1987)". *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

Con relación a las defensas que pueden ser planteadas por la parte demandada, nuestro Máximo Foro ha reconocido que bajo la Ley de Desahucio estas "deberán ser alegadas oportunamente por el arrendatario, de manera que no dilate innecesariamente los procedimientos. En *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra -ante la causal de falta de pago- se adujo la defensa de que el casero no había reajustado la renta conforme a los requisitos de la Sec. 8 de la Housing and Community Development Act of 1974, [42 USC sec. 1437f]; en *Más et al v. Borinquen Sugar Co.*, [18 DPR 304 (1912)], frente a igual alegación se levantó la defensa de que los actos del casero le impedían instar la acción al no aceptar el pago; en *Marín v. Montijo*, 109 D.P.R. 268 (1977) se esgrimió como defensa que el arrendatario tenía derecho a retener el bien hasta tanto le reembolsaran los costos de las reparaciones que realizara; y en *Brunet v. Corte*, 45 D.P.R. 901 (1933) se permitió la defensa de que la posesión del inmueble la tenía el demandado a base de un título distinto al de arrendamiento. Esta casuística arroja una sola conclusión: una vez esgrimidas estas defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, págs. 245-246.

Por último, [e]s doctrina general establecida por este Tribunal que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser éste uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella. A tono con tal doctrina si un demandado en

desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Tal conflicto, nuestro más Alta Curia ha resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente; pero no debemos extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada. (Citas omitidas). *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321, 322 (1971).

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla al caso de marras.

Comenzamos por discutir el **tercer** señalamiento de error, en el cual, la parte demandada apelante sostiene que incidió el foro apelado al “no convertir el caso de autos al procedimiento ordinario, a pesar de que el compareciente plateó defensas afirmativas íntima y directamente relacionadas con la alegada causa de acción de desahucio en precario, las cuales derrotarían dicha causa de acción y no pueden ser adjudicadas en un procedimiento sumario”. Según la parte demandada apelante, “[d]ichas defensas afirmativas, al igual que las alegaciones de la Reconvención, fueron presentadas bajo juramento y acreditadas con la prueba documental acompañada; no fueron controvertidas por el Municipio; y, a pesar de esto, fueron descartadas por el TPI sin [celebrar] una vista plenaria y sin haber podido leer la moción de 7 páginas presentada por el apelado ni su Contestación a Demanda y Reconvención de 27 páginas”. Veamos.

Como es sabido, “[c]uando para resolver un caso el tribunal tiene que pasar juicio sobre varias controversias complejas que no son susceptibles de ventilarse en un procedimiento sumario,

procede convertirlo a la vía ordinaria”. *Lemar S.E. v. Vargas Rosado*, 130 DPR 203, 204 (1992).

En el caso de marras, no existe controversia en cuanto a que el Municipio es el dueño de los locales que le fueron arrendados a la parte demandada apelante. Conforme surge de la *Contestación a la Demanda*, la parte demandada apelante, alegó afirmativamente, que:⁴

[. . .]

3. El compareciente es arrendatario de los locales #21 y 22, localizados en la Plaza del Mercado de Santurce, propiedad del Municipio, en los cuales opera un pequeño restaurante familiar conocido como Trifongo Taíno. El contrato de arrendamiento entre dichas partes fue otorgado en 31 de enero de 2014, y fue enmendado en 18 de febrero de 2014. El término de arrendamiento de los locales era de 5 años, los cuales vencían en febrero de 2019.

Por otra parte, con relación a la existencia de un contrato válido entre las partes, la parte demandada apelante reconoce también en el inciso número 3 de sus Defensas Afirmativas que el contrato vencía en **febrero de 2019**.

En cuanto a la vigencia del contrato, el mismo disponía como sigue:

V. VIGENCIA

5.1 La vigencia de este Contrato será por el término de cinco (5) años a partir de [l]a de este Contrato hasta la víspera de ese mismo día, cualquiera que fuera. No obstante, lo anterior, a discreción del **MUNICIPIO**, este se podrá renovar por un periodo similar. Luego de este periodo, **EL MUNICIPIO** reconocerá el derecho de los arrendatarios a comparecer en igualdad de condiciones a las subastas correspondientes según dicta la Ley.

[. . .]

Nótese que, a la fecha en que el Municipio instó la *Demanda*, el 13 de septiembre de 2019, ya el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes había expirado por sus propios términos y condiciones. Por consiguiente, al momento de la presentación de la

⁴ Véase, pág. 15 del apéndice del recurso de apelación.

Demanda, la parte demandada apelante no tenía derecho a permanecer en el inmueble aquí en controversia. Lo anterior demuestra que el foro apelado no tenía ninguna controversia compleja ante su consideración que ameritara la conversión del caso al trámite ordinario.

Por otro lado, reconocemos que el caso ante nos, no presenta un conflicto de título que haga improcedente la acción de desahucio. Por su parte, el Municipio plantea que la parte demandada apelante ocupa en precario la propiedad aquí en controversia por haberse vencido el Contrato de Arrendamiento. Mientras que, la parte demandada apelante, plantea entre sus Defensas Afirmativas, que:

[. . .]

5. Contrario a las alegaciones del Municipio de San Juan, **el ejercicio de su discreción para determinar si renueva o no los contratos de arrendamiento en la Plaza de Mercado de Santurce NO está supeditado a su exclusiva discreción**. El Municipio está obligado a cumplir estrictamente con las disposiciones del Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce que él mismo promulgó en aras de limitar su discreción. No queda a su arbitrio reconocer o no los derechos allí contenidos. *Torres v. Junta Examinadora de Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004).

6. El compareciente ha cumplido fielmente todos los requisitos del Artículo 13.18 del Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce, para la renovación de sus contratos, por lo que el Municipio está obligado a renovárselos.

[. . .]

Como dijéramos, [p]uesto que lo único que se busca recobrar [en la acción de desahucio] es la posesión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha expresado en “reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. Por ello, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario.” (Citas omitidas). *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

No obstante, aclaramos también que, una vez esgrimidas las defensas por la parte demandada, “el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario”. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, págs. 245-246.

Luego de examinar el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes, así como, las defensas argüidas por la parte demandada apelante, concluimos que independientemente de si el Municipio venía obligado o no a renovar el Contrato de Arrendamiento, y de que el Sr. Rivera Arroyo haya cumplido con el Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce, lo cierto es que, a la fecha en que se presentó la *Demanda*, no existía un contrato válido entre las partes. El procedimiento de desahucio en precario **no** es el procedimiento adecuado para atender dichos planteamientos. Es en el caso civil número SJ2019CV02038, es donde se debe pasar juicio sobre si el Municipio debió o no renovar el Contrato de Arrendamiento y si la parte demandada apelante cumplió o no con el Reglamento de la Plaza de Mercado de Santurce. Consecuentemente, colegimos que estas controversias no inciden sobre la petición de desahucio que estaba ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia.

Recordemos que, el procedimiento del desahucio sumario “responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido”. (Cita omitida). *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, pág. 240.

Por tanto, en vista de todo lo antes aquí dispuesto, forzoso es concluir que no erró el foro apelado al no convertir el presente caso de desahucio sumario al trámite ordinario. Por consiguiente, tampoco erró el foro apelado al declarar Ha Lugar la *Demanda*.

Como mencionáramos, “[l]a necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno

ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática”.

Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra, pág. 241.

A virtud de lo antes indicado, se hace innecesario la discusión de los otros señalamientos de error.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

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