

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel III

JERRY ALEMÁN ROQUE  
Apelante

v.

SERGIO COLÓN VARGAS,  
BRUNILDA VARGAS BECERRIL  
Apelados

KLAN202000102

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Superior de  
Bayamón

*Caso Núm:*  
*BY2019CV05083*

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de agosto de 2020.

Comparece ante nosotros el señor Jerry Alemán Roque, (Sr. Alemán Roque o apelante), solicitando la revisión de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, (TPI), el 28 de enero de 2020. Mediante su dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la demanda de desahucio instada por el apelante.

Por los fundamentos que expresaremos, corresponde *confirmar* el dictamen apelado.

**I. Resumen del tracto procesal**

Los hechos que inician la controversia ante nos surgen cuando el Sr. Alemán Roque instó *Demanda* de desahucio contra el señor Sergio Colón Vargas y la señora Brunilda Vargas Becerril (apelados).<sup>1</sup> Alegó que era dueño de una propiedad ubicada en el barrio Higuillar en el pueblo de

---

<sup>1</sup> Posteriormente, el apelante presentó *Demanda Enmendada*, a la que hacemos referencia en este recuento procesal. Apéndice del escrito de apelación, págs. 39-42.

Dorado, la cual adquirió mediante venta judicial en el caso civil DAC2013-2312 sobre división de comunidad.<sup>2</sup> Arguyó que posterior a la venta, los apelados se habían negado a desalojar la propiedad y amenazaron con derrumbar la misma. Por lo anterior, solicitó que se declarara con lugar el desahucio, se prohibiera la destrucción de la propiedad y que se condenara a los apelados al pago de \$5,000.00 en concepto de costas gastos y honorarios de abogado, más una suma de \$1,185.93 por las contribuciones territoriales pagadas hasta ese momento.

Por su parte, los apelados presentaron *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*.<sup>3</sup> Señalaron que la propiedad de la cual se les pretendía desahuciar era una edificación que les pertenecía hacía más de 40 años y estaba enclavada en el terreno adquirido por el apelante mediante una venta judicial. Indicaron, que en el caso civil sobre división de comunidad se vendió al apelante solo el terreno y no la propiedad que enclava en el mismo. Manifestaron que tenían interés en comprar el predio de terreno donde ubica la residencia por \$80,000.00, cantidad que el apelante pagó en la venta judicial.

En cuanto a la reconvención, alegaron que el apelante adquirió el terreno a sabiendas de que existía una propiedad que les pertenecía, y ahora pretendía desahuciarlos. Además, esgrimieron que el apelante había incurrido en un patrón de hostigamiento y amenazas para que estos desalojaran la propiedad, aun cuando son dueños de la misma. También, argumentaron que la cantidad de \$80,000.00 que el apelante pagó por la parcela era considerablemente menor al valor de la tasación de la edificación y residencia principal de los apelados. Por lo cual, solicitaron que se

---

<sup>2</sup> El caso civil DAC2013-2312 versaba sobre la liquidación de una comunidad hereditaria de la señora María Luisa Montañez Olivo. La Sucesión estaba compuesta por los miembros de la Sucesión de la señora María Luisa Montañez Olivo y los miembros de la Sucesión del señor Sergio Colón Montañez, compuesta, entre otros, por los apelados. Véase Escritura Núm. 58 de Bienes Hereditarios, Partición, Liquidación de Herencia y Venta Judicial del 7 de diciembre de 2018 en el Apéndice del escrito de apelación, págs. 1-14.

<sup>3</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 43-48.

convirtiera el pleito de desahucio en uno ordinario y que se condenara al apelante al pago de \$80,000.00 por los daños y angustias mentales sufridas.

En respuesta, el apelante presentó *Contestación a la Reconvención*. Explicó que no procedía la reconvención pues la misma era cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral, pues pretendía atacar una sentencia que era final y firme e inapelable. Añadió que la cantidad de \$80,000.00 que pagó por el terreno fue el precio que los apelados habían convenido por el inmueble.

Posteriormente, el 22 de octubre de 2019 el TPI celebró la vista de desahucio en la que cada parte presentó sus respectivos argumentos.<sup>4</sup> En esta, las partes indicaron que el caso DAC2013-2312 aún era objeto de litigación. A su vez, el apelante alegó que desconocía la existencia de la sucesión al momento de comprar la finca. Por otro lado, los apelados señalaron que tenían conocimiento que la propiedad estaba enclavada en suelo ajeno. A base de los argumentos de las partes, **el foro primario concluyó que no procedía la demanda de desahucio puesto que existían controversias de hechos y errores cometidos por las partes que no se podían dilucidar en un pleito de desahucio**. Añadió que ambas partes habían cometido errores; el apelante no estuvo pendiente a que se hiciera constar que en el terreno existían unas estructuras y los apelados no notificaron que poseían la estructura que estaba enclavada en el terreno objeto de la venta.

Posteriormente, el 28 de enero de 2020 el foro primario dictó *Sentencia*, formulando las siguientes determinaciones de hechos:<sup>5</sup>

a. La Sucesión de Doña María Luisa Montañez Olivo estaba compuesta por Aida Luz Colón Montañez, Carmen Iris Colón Montañez y la Sucesión de Sergio Colón Montañez compuesta a su vez por su viuda Brunilda Vargas y sus hijos Darlene Colón, Leila Colón, Sergio Colón, José Colón, Denisse Colon y Héctor Colón.

b. Como parte de los bienes hereditarios de la causante María Luisa Montañez Olivo había un predio de terreno con cabida de 0.2912 cuerdas sito en Bo. Higuillar, Municipio de Dorado.

<sup>4</sup> Véase *Minuta* de vista del 22 de octubre de 2019, transcrita el 4 de noviembre de 2019 en el expediente original de SUMAC del caso BY2019CV05083, objeto del presente recurso.

<sup>5</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 52-54.

c. En virtud de una venta judicial por escritura pública resultado del caso D AC2013-2312, el demandante Jerry Alemán Roque adquirió el 7 de diciembre de 2018 la Finca descrita en el inciso d.

d. La Finca se describe en la escritura pública de compraventa del 7 de diciembre de 2018 y en el Registro de la propiedad de Bayamón de la siguiente forma.

-----RÚSTICA: Parcela marcada con el número cincuenta y uno (51) en el plano de parcelación de la comunidad rural San Antonio del Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, con una cabida superficial de cero cuerdas con dos mil novecientos doce diezmilésimas de otra (0.2912 cda), equivalente a mil ciento cuarenta y cuatro puntos cincuenta y siete metros cuadrados (1,144.57 mc). En lindes por el Norte, con parcela número cuarenta y siete (47) de la comunidad. Por el Sur, con la calle número uno (1) de la comunidad. Por el Este, con parcelas cuarenta y nueve (49) y cincuenta (50) de la comunidad. Por el Oeste, con parcela número cincuenta y uno (51) de la comunidad. -----

----Consta inscrita al folio 21 del tomo 99 de Dorado, finca número 4564, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección IV-----

-----Número de catastro- 11-037-064-341-09-002-----

e. Tanto en el Registro de la Propiedad como en la Escritura de Venta Judicial no aparece descripción alguna de las estructuras.

f. En el terreno hay dos (2) estructuras, una de ellas la ocupa la parte demandada, según surge de la demanda de desahucio y de las alegaciones de las partes.

g. La parte demandada presentó en el caso D AC2013-2312 moción de relevo de sentencia, la cual a la fecha de la vista está bajo la consideración del Tribunal.

En síntesis, el foro apelado determinó que, conforme a la prueba presentada, el expediente del caso civil DAC2013-2312 y de las argumentaciones de las partes, el terreno era propiedad del apelante, pero no existía evidencia de que la estructura fuera parte del negocio jurídico de venta judicial. Concluyó que el apelante no había probado que era dueño de la estructura, por lo que procedía que se declarara *No Ha Lugar* la solicitud de desahucio.

Inconforme, el Sr. Alemán Roque recurrió ante este foro mediante *Apelación*, señalando la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar al desahucio.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no reconocer que el Demandante-Apelante es un tercero adquirente de buena fe.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no reconocer que se dio la figura de la accesión y al establecer que la estructura no fue

adquirida por el Demandante-Apelante por no seguir la descripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no declarar la controversia traída por los Demandados-Apelados como cosa juzgada y que sus acciones van contra sus actos propios.

Luego de evaluar el expediente apelativo, incluyendo el expediente de SUMAC del caso BY2019CV05083 y los autos originales del caso DAC2013-2312, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

## **II. Exposición de Derecho**

### **A. Desahucio**

La acción de desahucio es el mecanismo que tiene el dueño de un inmueble para “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.” *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón*, 203 DPR \_\_\_ (2020), 2020 TSPR 4 del 15 de enero de 2020.<sup>6</sup> El Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*, contempla un procedimiento especial sumario para las acciones de desahucio. Se trata de un proceso expedito, que puede ser presentado por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquier otro que tenga derecho a disfrutar la propiedad y sus causahabientes. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Su carácter sumario responde al interés del Estado en atender con agilidad el reclamo de una persona que es dueña de un inmueble la cual se le ha impedido ejercer su derecho a poseer y disfrutar del mismo. *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón, supra*; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

**Los procesos de desahucio se centran únicamente en recobrar la posesión del inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente.** *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971) (Énfasis

---

<sup>6</sup> Citando a *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

provisto). Por ello, en la acción sumaria se debe limitar la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. Cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas, dicha parte puede solicitar que el procedimiento se convierta en uno ordinario. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*, pág. 10.<sup>7</sup> En tales casos, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la reglamentación de desahucio y sus restringidas condiciones. *Id.*

De otro lado, **si una parte alega la existencia de un conflicto de título, éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario.** *C.R.U.V. v. Román, supra; Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930). (Énfasis provisto). Se entiende que existe un conflicto de título sólo si un demandado en desahucio produce prueba que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión, y que tiene un título tan bueno o mejor, que el del demandante. *C.R.U.V. v. Román, supra*, pág. 322. Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966). **Para que exista un conflicto de título, el demandado debe oponer un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o que lo disfruta en concepto de precarista, esto es, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.** *C.R.U.V. v. Román, supra*, pág. 322. (Énfasis provisto).

### III. Aplicación del Derecho a los hechos

#### a.

De umbral nos corresponde resolver si incidió el foro primario al declarar no ha lugar la demanda de desahucio instada por el apelante. Sobre

---

<sup>7</sup> Citando a *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 773, 747-748 (1987).

este asunto el Sr. Alemán Roque-apelante sostiene que los apelados no presentaron prueba documental alguna para sustentar su titularidad de la propiedad enclavada en su terreno, de modo que sí procedía la acción de desahucio entablada. Además, adujo que, aun si se determinara la titularidad de los apelados sobre la residencia, lo que tendrían derecho es a un crédito, el cual debió solicitarse en el pleito de división de comunidad hereditaria.

Por su parte, los apelados arguyeron que no se había puesto en posición a este foro intermedio para determinar si el TPI abusó de su discreción o actuó con pasión, perjuicio o parcialidad en sus determinaciones de hechos, pues no se presentaron transcripciones de la prueba testifical que tuvo oportunidad de considerar el foro primario al emitir su dictamen. En suma, señalaron que estamos impedidos de realizar determinaciones sobre la alegada existencia de un tercero registral o sobre defensas de accesión, debido a que el recurso instado por el apelante es uno de carácter sumario en el contexto de una acción de desahucio.

b.

Al hacer de un examen detenido de los documentos que acompañan el recurso de apelación y su oposición, el expediente electrónico del caso BY2019CV0583 y los autos originales del caso civil sobre liquidación de comunidad hereditaria DAC2013-2312, coincidimos con el foro primario al identificar una controversia de titularidad sobre la estructura que enclava la propiedad adquirida por el apelante. A los fines de una mejor comprensión sobre la conclusión que alcanzamos, repasaremos varios asuntos de importancia que consideramos.

Según surge de los autos originales del caso civil DAC2013-2312, la señora María Luisa Montañez Olivo procreó tres hijos y falleció intestada el 4 de noviembre de 2005. El 31 de agosto de 2011 el foro primario emitió *Resolución* en el caso CD10-2062, donde declaró como únicos y universales herederos de la causante a la señora Aida Luz Colón Montañez, la señora

Carmen Leticia Colón Montañez y en representación de su hijo premuerto, el señor Sergio Colón Montañez, a sus nietos: Darlene Down Colón, Leila Yvette Colon, José Esteban Colón, Denisse Colón, Héctor Colón, Sergio Colón y su viuda, la Sra. Brunilda Vargas.<sup>8</sup>

Posteriormente, el 4 de septiembre de 2013 la Sra. Aida Luz Colón Montañez presentó una demanda de división de comunidad hereditaria contra la Sra. Carmen Leticia Colón Montañez y la Sucesión del Sr. Sergio Colón Montañez.<sup>9</sup> En la misma, alegó que existía una comunidad de bienes entre los demandados y esta, la cual debía ser liquidada. Añadió que el único bien perteneciente a la sucesión era un bien inmueble situado en el barrio Higuillar del pueblo de Dorado, solicitando la liquidación y adjudicación de dicho bien previa tasación de la propiedad.

Luego de un largo trámite procesal, el 17 de junio de 2015 los demandados, el Sr. Sergio Colón Vargas y la Sra. Brunilda Vargas, presentaron *Propuesta de Cuaderno Particional*. Señalaron que el único activo de la Sucesión de María Luisa Montañez Olivo era el siguiente:

-----RÚSTICA: Parcela marcada con el número cincuenta y uno (51) en el plano de parcelación de la comunidad rural San Antonio del Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, con una cabida superficial de cero cuerdas con dos mil novecientos doce diezmilésimas de otra (0.2912 cda), equivalente a mil ciento cuarenta y cuatro puntos cincuenta y siete metros cuadrados (1,144.57 mc). En lindes por el Norte, con parcela número cuarenta y siete (47) de la comunidad. Por el Sur, con la calle número uno (1) de la comunidad. Por el Este, con parcelas cuarenta y nueve (49) y cincuenta (50) de la comunidad. Por el Oeste, con parcela número cincuenta y uno (51) de la comunidad. -----

----Consta inscrita al folio 21 del tomo 99 de Dorado, finca número 4564, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección IV-----

-----Catastro Número- 11-037-064-341-09-002-----

Valor \$80,000.00

Examinada las alegaciones, la prueba documental ofrecida y *no habiéndose presentado objeción por ninguna de las partes sobre el cuaderno*

<sup>8</sup> Véase, además, Apéndice del escrito de oposición a la apelación, págs. 1-2.

<sup>9</sup> Posteriormente, la demandante presentó *Demanda Enmendada* a los fines de clarificar que la Sra. Carmen Leticia Colón Montañez se incluía en el pleito como hermana del causante Sergio Colón Montañez e incluir a la Sr. Brunilda Vargas como la viuda del Sr. Colón Montañez. Apéndice del escrito de oposición a la apelación, págs. 9-11.



*particional*, el 24 de junio de 2015 el foro primario emitió *Sentencia*.<sup>10</sup> En esta, aprobó el Cuaderno Particional y en consecuencia, ordenó el correspondiente otorgamiento de la escritura de liquidación de bienes hereditarios, partición, liquidación y adjudicación de herencia.

Luego de múltiples esfuerzos realizados por la demandante para que se llevara a cabo la escritura de liquidación de comunidad hereditaria, esta acudió ante el foro primario en varias ocasiones solicitando la venta del inmueble en pública subasta. A causa de la solicitud, el 6 de julio de 2017 el foro primario ordenó la venta en pública subasta del bien inmueble perteneciente a la Sucesión por una cantidad mínima de \$80,000.00, expidiendo el mandamiento correspondiente para ejecutar la sentencia. Así pues, el 26 de octubre de 2018 el foro primario emitió *Orden y Mandamiento* para que el Alguacil del TPI de Bayamón compareciera al acto de otorgamiento de escritura en representación de la Sucesión del Sr. Sergio Colón Montañez.<sup>11</sup> Finalmente, el 7 de diciembre de 2018 se otorgó la escritura número 58 de *Liquidación de Bienes Hereditarios, Partición, Liquidación y Adjudicación de Herencia y Venta Judicial* ante el notario Luis A. Canals Portalatín. En el párrafo segundo de la escritura se estableció lo siguiente y citamos:

**SEGUNDO: Que la propiedad objeto de dicho litigio y de esta liquidación de bienes hereditarios, partición y liquidación y adjudicación de herencia, se describe como sigue:**

-----RÚSTICA: Parcela marcada con el número cincuenta y uno (51) en el plano de parcelación de la comunidad rural San Antonio del Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, con una cabida superficial de cero cuerdas con dos mil novecientos doce diezmilésimas de otra (0.2912 cda), equivalente a mil ciento cuarenta y cuatro puntos cincuenta y siete metros cuadrados (1,144.57 mc). En lindes por el Norte, con parcela número cuarenta y siete (47) de la comunidad. Por el Sur, con la calle número uno (1) de la comunidad. Por el Este, con parcelas cuarenta y nueve (49) y cincuenta (50) de la comunidad. Por el Oeste, con parcela número cincuenta y uno (51) de la comunidad. -----

----Consta inscrita al folio 21 del tomo 99 de Dorado, finca número 4564, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección IV-----

-----Catastro Número- 11-037-064-341-09-002-----

<sup>10</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 20-33.

<sup>11</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 35-36.

(Énfasis provisto).

En este acto, se vendió el bien inmueble antes descrito al Sr. Alemán Roque (apelante) por el precio de \$80,000.00. Además, el párrafo décimo de la aludida escritura dispone lo siguiente:

DÉCIMO: Los componentes de la Sucesión que constituyen la Primera y Segunda Parte, confirman y ratifican y confiesan que no poseen créditos que reclamarse sobre la propiedad y que se adjudican las referidas cantidades a su entera satisfacción, confirmando no tener ningún reclamo que formularse mutuamente en cuanto a la liquidación aquí practicada, dando la más eficaz carta de pago, válida en derecho con la firma de esta escritura.

Entonces, el 10 de enero de 2019 el Sr. Alemán Roque compareció como interventor ante el foro primario mediante *Moción Urgente*, solicitando el desalojo de la Sra. Brunilda Vargas y el Sr. Sergio Colón (apelados) de la propiedad que había adquirido. En respuesta, los apelados presentaron un escrito ante el foro primario aduciendo que la propiedad que ocupaban era una privativa y que nunca fue parte del pleito de liquidación de comunidad hereditaria. Ante la negativa de estos en desalojar la propiedad, el 9 de marzo de 2019 el Sr. Alemán Roque presentó una demanda de desahucio, objeto del presente recurso, solicitando el desalojo de los apelados de su propiedad. Una vez se inició el pleito de desahucio, los apelados presentaron una *Moción de Relevo de Sentencia* en el caso sobre división de comunidad hereditaria. Dicha solicitud de relevo de sentencia y su oposición se encuentran ante la consideración del foro primario.

c.

Establecido lo anterior, y según señalamos en la exposición de derecho, hemos de reiterar que el procedimiento de desahucio es uno de carácter sumario en la que un dueño intenta recuperar la posesión de su propiedad. *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón, supra*. Este proceso, por su carácter sumario, se centra únicamente en recobrar la posesión del inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti, supra*. Por ello, **si una parte alega la existencia de un conflicto de título,**

**éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario.** *C.R.U.V. v. Román, supra;* *Negrón v. Corujo, supra.* (Énfasis provisto).

De lo anterior se colige que no procede un pleito de desahucio sumario si, luego de evaluadas las alegaciones de las partes, junto con los documentos que acompañan tanto la solicitud como su oposición, existen controversias sobre titularidad sobre el bien objeto del desahucio. Aplicado tal principio al caso de autos, apreciamos la existencia de un conflicto de sobre la estructura que está enclavada en el terreno del Sr. Alemán Roque. Al afirmar esto, lo hacemos partiendo del hecho indubitado de que apelante adquirió el terreno que le pertenecía a la Sucesión de María Luisa Montañez Olivo mediante venta judicial constituida en la escritura número 58 de *Liquidación de Bienes Hereditarios, Partición, Liquidación y Adjudicación de Herencia y Venta Judicial* del 7 de diciembre de 2018 ante el notario Luis A. Canals Portalatín. Reiteramos, no hay controversia alguna sobre este hecho. No obstante, de una lectura de la cláusula segunda de la aludida escritura también se puede establecer con meridiana claridad que el Sr. Alemán Roque adquirió una “parcela” en la comunidad rural de San Antonio del barrio Higuillar del pueblo de Dorado, en cuya descripción de la propiedad no se hace constar la existencia de una estructura como la que es objeto de la acción de desahucio entablada aquí.

Es precisamente sobre la aludida estructura que los apelados aducen que; la han poseído como residencia, en concepto de dueños, por más de 40 años, que era un bien privativo del Sr. Sergio Colón Montañez, y que dicha propiedad no era parte del caudal a ser dividido en el pleito de liquidación de comunidad hereditaria, en consecuencia, no fue parte de la venta judicial. Como indicamos, a ello opone el apelante que adquirió el terreno y la estructura que enclava en la misma, sin que los apelados presentaran prueba de que, en efecto, son dueños de la estructura. De importancia cardinal, se señala que la Sentencia de 24 de junio de 2015 en favor del apelante, recogió la aprobación del Cuaderno Particional sobre la

liquidación de bienes hereditarios, en cuya concepción estuvo presuntamente incluida la estructura en controversia, sin la objeción de los apelados.

Visto que el propósito central de la acción de desahucio precluye la dilucidación de asuntos relativos a titularidad, ante la presencia de una controversia tal el foro primario debía abstenerse, como lo hizo, de resolver sobre asuntos propio de un juicio ordinario en el cual se pueda determinar con precisión dicha titularidad. En el caso ante nuestra consideración el tribunal *a quo* sí contó con bases suficientes para decidirse por no dilucidar en un pleito sumario de desahucio si la estructura a la que hacen referencia los apelados fue parte integral del negocio jurídico consumado a favor del apelante. Es decir, subsistiendo la controversia sobre la titularidad de las estructuras enclavadas en el terreno adquirido por el apelante, procedía declarar no ha lugar la acción de desahucio, con ello permitiendo la dilucidación de tal controversia a través de un juicio ordinario.

La determinación que alcanzamos, claro está, sólo tiene como efecto dar paso a que la titularidad de la estructura aludida sea determinada mediante la celebración del proceso ordinario. Ello supone que no estamos adjudicando la controversia sobre quién es el titular de dicha estructura, sólo que el vehículo procesal de la acción de desahucio no resulta idóneo para dilucidar la controversia sobre titularidad presentada.

#### **IV. Parte dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la sentencia apelada.

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

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