

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE  
PANEL X

GEORGIE FIGUEROA COLÓN  Demandante - Apelante  V.  JOSÉ A. MORA CAMACHO Y NÉLIDA COLÓN COLLAZO  Demandados - Apelados	KLAN202000276	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Juana Díaz  Caso Núm.: JD2020CV00047  Sobre: Desahucio en Precario
--	---------------	--

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

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2020.

El día 1ro de junio de 2020 compareció ante este foro revisor el señor Georgie Figueroa Colón (en adelante, el demandante apelante) mediante el recurso de Apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, el 27 de febrero de 2020, notificada y archivada en autos el día 3 de marzo de 2020. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar a la *Demanda* de desahucio en precario incoada por la parte demandante apelante en contra de José A. Mora Camacho y Nélida Colón Collazo (en adelante, parte demandada apelada).

Por los fundamentos que en adelante se esbozan, se confirma el dictamen apelado.

**I**

El caso de marras tiene su génesis en una Demanda sobre Desahucio incoada el 14 de febrero de 2020, por el demandante

apelante Georgie Figueroa Colón en contra de los demandados apelados José A. Mora Camacho y Nélica Colón Collazo.

En apretada síntesis, el demandante apelante alegó en su Demanda que es dueño, en común proindiviso con señora su madre, Nélica Colón Burgos, de una propiedad ubicada en la Urb. San Miguel A.78 en el Municipio de Santa Isabel, Puerto Rico, y que adquirió su derecho propietario por herencia de su fallecido padre, Don Jorge L. Figueroa, como único heredero de éste. Adujo que su señora madre ha permitido que el codemandado apelado José A. Mora Camacho, ocupe la propiedad en cuestión, sin ser el titular ni tener interés propietario alguno sobre la misma. Conforme alegó, el codemandado apelado Mora Camacho le impide al demandante apelante que utilice dicha propiedad, privándolo así, de su derecho propietario. Solicitó como remedio al Tribunal apelado que:

- i. Ordenara el desalojo de la parte demandada y cualquier otra persona que en su nombre ocupe la propiedad y la deje a disposición del demandante;
- ii. Ordenara a la parte demandada pagar la cantidad de \$300 por cada mes que permaneciera en posesión de la propiedad;
- iii. Condenara a la parte demandada al pago de una cantidad no menor de \$1,000 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, por la conducta temeraria exhibida por ésta; y
- iv. Emitiera cualquier otro pronunciamiento que en Derecho proceda.

El 26 de febrero de 2020, la parte demandada apelada presentó su *Contestación a la Demanda*, en la cual solicitó que se declarara No Ha Lugar a la Demanda incoada por el demandante apelante; se ordenara el sobreseimiento y archivo de la misma, y se condenara al demandante apelante, al pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

Como parte de sus defensas afirmativas, la parte demandada apelada sostuvo, en esencia, que la acción de desahucio objeto del presente recurso, fue un acto de represalia por una previa solicitud

de Orden de Protección bajo la Ley 121 instada por la Sra. Nélica Colón contra su hijo Georgie Figueroa Colón (demandante apelante), el 3 de febrero de 2020, en el caso identificado como POL12120-00264, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Juana Díaz. Adujo la parte demandada apelada que, con posterioridad a incoar su petición, la señora Nélica Colón Burgos solicitó el archivó la petición de Orden de Protección, debido a que su hijo se comprometió a respetarla y a comportarse.

La Vista en su Fondo se señaló para el 27 de febrero de 2020. A la misma compareció la parte demandante apelante representada por el Lcdo. William Veguilla De Jesús y la parte demandada apelada, representada por el Lcdo. Roberto Algarín Rosas.

En dicha Vista la parte demandante solicitó que se enmendara la Demanda, a los fines de desistir de la acción de desahucio en cuanto a la señora Nélica Colón Collazo; no así, en cuanto al codemandado apelado José A. Mora Camacho.

Luego de aquilatar la prueba desfilada y tras escuchar los argumentos de ambas partes, el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia el 27 de febrero de 2020, la cual lee como sigue:

### **SENTENCIA**

El demandante presentó acción de desahucio el 14 de febrero de 2020, solicitando el desalojo de la parte demandada de su propiedad y del codemandado de epígrafe.

En síntesis, el demandante alegó lo siguiente:

- Que adquirió su derecho en común pro indiviso con la co demandada Nélica Colón Collazo, en una propiedad residencial en la Urb. San Miguel A-78, Santa Isabel, Puerto Rico; esto por herencia de su fallecido padre.
- Que la codemandada Nélica Colón Collazo, ha permitido que el codemandado Don José A. Mora Camacho ocupe la propiedad desde hace 8 años sin la autorización del demandante y sin interés propietario alguno sobre la propiedad mencionada.

- Que el codemandado le impedía el uso libre de su propiedad, privando al demandante de su derecho propietario; solicitando el desalojo de la parte demandada y a cualquier persona que ocupe la propiedad en su nombre, que se ordenara a pagar por el tribunal la cantidad de \$300.00 por cada mes que permanezca en posesión de la propiedad y que se ordenara igualmente pagar la cantidad de \$1,000 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, esto por la conducta temeraria exhibida por esta.

Luego de diligenciada la citación de los demandados, el tribunal calendariz[ó] la vista del juicio en su fondo para el 27 de febrero de 2020; a la misma comparecieron las partes con sus respectivas representaciones legales.

Una vez examinadas las alegaciones de las partes, incluyendo la alegación responsiva de la parte demandada, la prueba documental y la prueba testifical procedemos a formular las correspondientes:

#### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

- La parte demandante desistió en corte abierta de la reclamación en contra de su madre, aclar[ó] que la reclamación persistía contra el demandado.
- El demandante no pudo establecer que existía exclusión de sus derechos propietarios, más bien se probó ausencia de cumplimiento con sus obligaciones para con la propiedad en la cual tiene un derecho pro indiviso con su madre co demandada.
- El demandante no estableció que el co demandado ocupara la propiedad, la prueba estableció que el codemandado tiene residencia en otra propiedad distinta a la propiedad pro indivisa de la codemandada y el demandante.
- A no ser hechos probados los anteriores no procede condenar a pago alguno en relación a renta de los codemandados, ni mucho menos a costas y honorarios de abogados, se determina que los demandados no fueron temerarios.

Por los fundamentos antes expuestos[,] se declara NO HA LUGAR la solicitud de desahucio en precario, presentada por el demandante. En su consecuencia[,] se ordena al demandante Sr. Georgie Figueroa Colón satisfacer la suma de \$900.00 por concepto de costas y honorarios de abogado.

(Énfasis en el original)

En desacuerdo con dicho dictamen, el demandante apelante acude ante este foro revisor y le imputa al foro apelado la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Juana Díaz al declarar NO HA LUGAR la solicitud de desahucio presentada por el apelante en contra del apelado.

El 15 de julio de 2020, la parte demandada apelada presentó ante este foro *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el recurso apelativo ante nuestra consideración.

## II

### A. La acción de desahucio

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.<sup>1</sup> 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. *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

---

<sup>1</sup> 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 [...]".

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).

#### **B. Deferencia al TPI sobre apreciación de la prueba**

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Como regla general, un tribunal apelativo no debe

intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

Ya que un foro apelativo cuenta solamente con "récords mudos e inexpresivos" se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. Los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra, pág. 356.

Por ese principio básico de nuestro derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece, que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se le dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Weber Carrillo v. ELA et al.*, supra, pág. 725.

Cónsono con lo antes indicado, nuestra Máxima Curia ha señalado que, la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien —de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.<sup>2</sup> Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en

---

<sup>2</sup> *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).



su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.<sup>3</sup> "[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito". (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

Es por lo anterior que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Argüello v. Argüello*, supra, págs. 78-79 (2001).

Por último, como es sabido, "aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto", ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). La deferencia antes señalada cede además cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro de instancia "carezcan de base en la prueba". *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

### III

La parte demandante apelante, en su único señalamiento de error, plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar NO HA LUGAR la solicitud de desahucio presentada por el apelante en contra del demandado apelado, razón por la cual, solicita que revoquemos la aludida sentencia. No le asiste la razón.

De la Minuta del 27 de febrero de 2020 surge que, en esa misma fecha se llevó a cabo la Vista de Desahucio. A la misma comparecieron las partes, representadas de sus respectivas

---

<sup>3</sup> *Argüello v. Argüello*, supra, pág. 78.

representaciones legales.<sup>4</sup> De la referida Minuta surge también que, ponderados los planteamientos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia, se reservó su dictamen. Con posterioridad, desestimó la *Demanda* mediante la Sentencia apelada.

El demandante apelante en su recurso de Apelación nos intima a que revoquemos la sentencia apelada, basado en lo que, a su juicio, fue la prueba vertida en la Vista en su Fondo. Con tal propósito, en su recurso apelativo, hace alusión a su testimonio vertido en Corte Abierta. Sin embargo, el demandante apelante optó por no someter ante este foro revisor, la transcripción de la prueba oral desfilada en el juicio. Ante estas circunstancias, este tribunal está impedido de pasar juicio sobre la apreciación de la prueba que hizo el foro primario de la prueba. Consecuentemente, las determinaciones de hecho, realizadas por el Tribunal de primera Instancia merecen nuestra total deferencia.

Luego de un sereno y ponderado análisis del recurso ante nuestra consideración, no tenemos indicio alguno de que, al aquilatar la prueba ante sí, el foro primario haya incurrido en prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. Por consiguiente, no intervendremos con la apreciación de la prueba del foro *a quo*.

#### IV

Por los fundamentos antes esbozados, 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

---

<sup>4</sup> Véase, Apéndice I del alegato en oposición del Municipio.