

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

INES ALLENDE ROMERO

Apelada

v.

ANDDIE RIVERA RIVERA

Apelante

KLAN202000185

Apelación

procedente del Tribunal
de Primera Instancia, Sala
Superior de Carolina

Caso Número:

FCCI20150022
FCCI20160254

Sobre:

Desahucio

Panel Especial integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rivera Torres y el Juez Vázquez Santisteban.¹

Vázquez Santisteban, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de noviembre de 2021.

El Sr. Anddie Rivera Rivera (Sr. Rivera) comparece ante nos mediante recurso de apelación. Nos solicita la revisión de la Sentencia Parcial Enmendada emitida el 4 de febrero de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia de Carolina (TPI). A través del referido dictamen, el Foro Primario declaró Ha Lugar la acción de desahucio instada, por lo cual le ordenó al Sr. Rivera desalojar la propiedad ocupada en un término de 30 días. Por su parte, la Sra. Inés Allende Romero (Sra. Allende o Apelada) presentó su escrito en oposición ante este foro el 22 de diciembre de 2020.

Luego de un cuidadoso análisis del expediente judicial y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición del recurso presentado.

I.

El 26 de junio de 2009 las partes de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre un local comercial ubicado en

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-113, se designó al Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban en sustitución del Hon. Roberto Rodríguez Casillas.

Boca de Cangrejos, Loíza, Puerto Rico. En el documento referido se estableció un canon de arrendamiento de \$600.00 mensuales por un término de cinco (5) años. Posteriormente, el 14 de enero de 2015 la Sra. Allende instó una *Demanda* sobre desahucio en contra del Sr. Rivera. Ello, a raíz del incumplimiento con los pagos de los cánones de arrendamiento establecidos. La Sra. Allende alegó, entre otras cosas, que a la fecha de presentación de la demanda el Sr. Rivera le adeudaba \$4,500 por concepto de arrendamiento. Además, indicó, que el contrato otorgado venció el 26 de junio de 2014 y que el Sr. Rivera continuaba operando el establecimiento comercial sin un contrato vigente. Sostuvo, que se le ha requerido en varias ocasiones que desaloje el lugar, sin embargo, tales acercamientos han sido infructuosos.

Ante ello, el 13 de febrero de 2015 el Sr. Rivera interpuso su *Contestación a la Demanda*, en la cual adujo que el contrato suscrito adolecía de nulidad, dado que la Sra. Allende no era la titular del inmueble arrendado. Por ello, solicitó que se dictara sentencia desestimando la acción de desahucio.

Así las cosas, el 17 de febrero de 2015 se celebró una vista, luego de la cual el TPI manifestó que “[d]e la prueba desfilada surge que el objeto de la demanda es una estructura comercial construida por la demandante en terrenos que no le pertenecen. La mitad de la propiedad se encuentra ocupada por un tercero que no es el demandado.”² En consecuencia, emitió una *Resolución* en la cual determinó que en el caso no procedía una acción de desahucio por la vía sumaria. Debido a ello, convirtió el procedimiento en uno ordinario, dejó sin efecto la desestimación con perjuicio y ordenó a la parte demandante, aquí apelada, a presentar una demanda enmendada a los fines de traer al pleito a una parte indispensable.

² Véase, Apéndice XI del Recurso, a la pág. 44.

En cumplimiento con lo ordenado, el 20 de julio de 2015, la Sra. Allende interpuso la *Demanda Enmendada*, en la cual arguyó entre otras cosas, que el Sr. Rivera tenía una deuda por concepto de cánones de arrendamiento ascendente a la suma \$8,100. Por lo cual, solicitó que se ordenara el desahucio en precario del demandado, aquí apelante, así como al pago de la cantidad adeudada. No obstante, indicó que se desconocía el nombre del o las personas que se encontraban en posesión de la mitad del inmueble. Posteriormente, el 6 de junio de 2016, la Sra. Allende instó una Demanda sobre Interdicto Posesorio. Ante ello, el foro primario ordenó la consolidación de ambos pleitos.

Tras varios incidentes procesales, el 8 de mayo de 2018, el Sr. Rivera presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la que sostuvo: (1) la Sra. Allende no tenía legitimación para instar una acción de desahucio; y, (2) que procedía aplicar la doctrina de cosa juzgada al presente caso. En respuesta, el 22 de junio de 2018 la parte demandante, aquí apelada interpuso su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su escrito adujo, que en el contrato suscrito se dispuso que la arrendadora no era la titular de la propiedad en cuestión. La cláusula de opción a compra incluida en el contrato estaba supeditada a la eventual adquisición de la titularidad de la propiedad. Por tanto, el hecho de que la arrendadora fuera o no titular de la propiedad en litigio, no afecta la validez del contrato. De igual modo, lo anterior tampoco es impedimento para la acción de desahucio.

Así las cosas, el 4 de febrero de 2020, el foro recurrido emitió la sentencia apelada, la cual fue notificada el 6 de febrero de 2020. En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia determinó que el Sr. Rivera al incumplir con el pago de los cánones de arrendamiento quedó privado de derecho alguno a ocupar la propiedad. Siendo así, al no existir un conflicto sobre la titularidad de la propiedad nada impide que se declarara Ha Lugar la acción de desahucio. En consecuencia, el Foro Primario estimó innecesario esperar hasta la culminación del pleito para emitir una orden de

desahucio en favor de la Sra. Allende. Así pues, ordenó al Sr. Rivera que desalojara la propiedad dentro del término de 30 días, así como la continuación de los procesos a los efectos de dirimir las cuestiones sobre el cobro de la deuda y el incumplimiento de contrato.

Ante su inconformidad con la determinación del foro primario, el Sr. Rivera instó el presente recurso de apelación en el cual hace los siguientes señalamientos de error:

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al emitir una sentencia parcial enmendada cuando ya había resuelto, adjudicado y declarado por sentencia y resolución, la improcedencia de esta demanda de desahucio, por lo que es de aplicación la doctrina de impedimento colateral por sentencia.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al violar los términos de su propia sentencia del 17 de febrero de 2015 y la resolución del 25 de marzo de 2015 que lo único a dirimir era la titularidad del inmueble.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al omitir la aplicación correcta de la doctrina de legitimación activa a la presente controversia.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al reconocer como eficaz un contrato de arrendamiento con opción de compra nulo ab initio.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] en violación al debido proceso de ley, al no celebrar vista en sus méritos en torno a la titularidad del inmueble.

II.

A.

Desahucio

El procedimiento de desahucio tiene por finalidad recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble a través del lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que ostenta el disfrute de la propiedad sin pagar canon de arrendamiento o tener derecho alguno que le permita permanecer en la misma. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); Véase, *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944). En otras palabras, se trata del procedimiento para reivindicar, mediante un proceso sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble. *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012) citando a *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*,

130 DPR 226, 234–235 (1992). El proceso de desahucio está regulado por los artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil. 32 LPR Secs.2821-2838.

Como norma general, el aludido procedimiento es uno de carácter sumario, es por ello, que los conflictos de títulos no pueden ser dirimidos dentro de un juicio sobre desahucio. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321-322 (1971). A tales efectos, se ha resuelto, que únicamente surgirá un conflicto de título cuando: (1) el demandado produce evidencia suficiente para demostrar que ostenta algún derecho a ocupar un inmueble; y, (2) que tiene un título igual o mejor que el del demandante. *Íd.; Véase, ELA et al. v. Molina Figueroa*, 186 DPR 461, 475-476 (2012) De manera, que cualquier conflicto de título deberá dilucidarse dentro de un procedimiento ordinario. Ahora bien, **lo anterior no implica que dicha normativa se deba extender a casos en los cuales no existe la posibilidad de título a favor de la parte demandada.** *CRUV v. Román, supra.* (Énfasis nuestro).

Por otra parte, en lo atinente al presente recurso, el Código de Enjuiciamiento Civil estatuye:

Tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, **los usufructuarios, y cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla, y sus causahabientes.** Art. 620, Código Enjuiciamiento Civil, 32 LPR Sec. 2821.

Procederá el desahucio contra los inquilinos, colonos, y demás arrendatarios, los administradores, encargados porteros o guardianes, puestos por el propietario en sus fincas, y cualquiera otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna. Art. 621, Código Enjuiciamiento Civil, 32 LPR Sec. 2822.

En consonancia con lo anterior, el Artículo 1459 del Código Civil³ dispone que el arrendador podrá instar una acción por desahucio en contra del arrendatario cuando: (1) haya expirado el término establecido para el arrendamiento; (2) medie incumplimiento con el pago dispuesto; (3) se

³ Actualmente derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR Sec. 5311 *et seq.*

infrinja alguna de las condiciones del contrato; o, (4) la cosa arrendada sea destinada a usos impropios o no pactados. 31 LPR Sec. 4066.

B. Doctrina de Cosa Juzgada

La doctrina de cosa juzgada se encuentra reglamentada por el Artículo 1204 del Código Civil⁴. En lo pertinente el referido artículo dispone “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que ésta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron. 31 LPR Sec. 3343. La figura de cosa juzgada responde al interés gubernamental de finalizar los pleitos, así como a no someter a un ciudadano a las molestias de tener que litigar un mismo pleito dos veces. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012); *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281(2012). Así pues, para que opere la referida doctrina se requiere la concurrencia de los siguiente criterios: (1) identidad de cosas; (2) identidad de causas; (3) identidad de personas y la calidad en que lo fueron. *Presidential v. Transcribe, supra*, a las págs. 275-276. Además, es indispensable la existencia de una sentencia válida, final y firme mediante la cual se hayan adjudicado los hechos y resuelto la controversia en sus méritos. Véase, *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212 (1992).

Asimismo, bajo la doctrina de cosa juzgada se encuentra subsumida la modalidad de impedimento colateral por sentencia. A diferencia de aquella, en el impedimento colateral o será necesaria la concurrencia de una identidad de causas. *Presidential v. Transcribe, supra*, a la pág. 277. Respecto a esta modalidad, se ha indicado que surtirá efecto “cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se

⁴ Actualmente derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR Sec. 5311 *et seq.*

determina mediante sentencia válida y final y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes”, aun cuando los pleitos en origen versen sobre causas distintas. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 225 (2012). En tal sentido, se ha expresado que una sentencia es final y definitiva “cuando resuelve el caso en sus méritos y termina el litigio entre las partes, en tal forma que no queda pendiente nada más que la ejecución de la sentencia”. *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 156 (2011)

Ahora bien, el impedimento colateral por sentencia no será aplicable cuando la parte contraria no ha tenido la oportunidad de litigar anteriormente el asunto y no ha sido la parte perdedora en el pleito anterior. *Presidential v. Transcribe, supra.*; *PR Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139 (2008). De manera, que dicha modalidad de la doctrina de cosa juzgada se limita a las cuestiones que fueron en efecto litigadas y previamente adjudicadas. *Presidential v. Transcribe, supra.*; *Tartak v. Tribl. de Distrito*, 74 DPR 862 (1953).

Resulta propio destacar, que cuando estamos ante casos sobre desahucio nuestro Tribunal Supremo ha expresado que una desestimación de este tipo de acción no puede ser considerada como una adjudicación en los méritos de la controversia. *Cruz v. Bruno*, 76 DPR 966,971-972 (1954); *Worldwide Food Distributors, Inc. v. Colón Bermúdez*, 133 DPR 827, 837-838 (1993). Así pues, nuestra más Alta curia expresó sin ambages, que:

Precisamente debido a la regla que prohíbe que se dicte una sentencia de desahucio cuando existe un principio auténtico de prueba que dé lugar a un conflicto de títulos, esto es, en virtud del campo limitado de investigación que tiene un tribunal en un caso de desahucio, que impide considerar los méritos intrínsecos del caso, es que se ha establecido la regla, aplicable a este caso, al efecto de que una sentencia en un caso de desahucio no constituye res judicata en un juicio plenario u ordinario posterior. *Cruz v. Bruno, supra.*

III.

En primer lugar, debemos aclarar que en mérito de lo que determinaremos a continuación, resulta inconsecuente la discusión del quinto error señalado. Por ello y por estar estrechamente relacionados procedemos a discutir en conjunto el resto de los errores señalados por la parte Apelante.

Según visto, el presentado caso trata sobre una acción de desahucio instada por la Sra. Allende en contra del Sr. Rivera. El foro primario determinó que, ante la ausencia de un conflicto sobre la titularidad del bien inmueble, no había impedimento alguno para la procedencia de dicha acción. El Sr. Rivera argumentó en su recurso de apelación que el foro recurrido incidió al concluir de tal forma, puesto ya que, según su parecer, es de aplicación la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Ello, toda vez, que mediante previa Resolución dicho foro había determinado que no procedía un desahucio en contra del Sr. Rivera. No coincidimos con tal apreciación. Veamos.

El derecho esbozado dicta claramente que una demanda de desahucio tiene como propósito únicamente recuperar la posesión de hecho sobre un bien inmueble al que se tiene derecho. Por ello, en este tipo de acción, no cabe entrar a dirimir cuestiones sobre titularidad. El TPI destacó en su dictamen que: "la desestimación de la acción de desahucio por causa de existir una controversia de título no constituye una adjudicación en los méritos, por lo que, tal acción no tiene el efecto de "res judicata" para el juicio ordinario posterior."⁵ Ello, es perfectamente cónsono con la normativa previamente reseñada a los efectos de que, una desestimación de una causa de acción por un alegado conflicto de título es óbice para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada. Aquí, no hubo una adjudicación en los méritos sobre la controversia, debido a que, el foro primario no hizo

⁵ Véase, Apéndice del Recurso, a la pág. 6.

declaración alguna sobre los derechos que asisten a las partes. Por consiguiente, la Resolución emitida el 25 de marzo de 2015 no constituye una sentencia final y firme que adjudicara en sus méritos la controversia presentada. Por lo tanto, no se ha configurado la doctrina de cosa juzgada, como tampoco su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Por otra parte, nuestro ordenamiento reconoce que un grupo de personas se encuentran legitimados para instar una acción de desahucio. Entre ellos, se encuentra no solo el dueño de la propiedad, sino también, el usufructuario, el arrendador y cualquier persona que ostente derecho a disfrutar de tal propiedad y sus causahabientes. Según se desprende del expediente judicial ante nuestra consideración, el Sr. Rivera entró en posesión de la propiedad inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento otorgado en el año 2009. Dicho convenio se estableció por un término de 5 años. Precisamente, ante el incumplimiento de pago por este de los cánones de arrendamiento la Sra. Allende se vio forzada a instar la acción de desahucio cuestionada. Ello, es consistente con las razones dispuestas en ley que facultan a un arrendador para iniciar este tipo de reclamaciones ante el tribunal. Asimismo, cabe destacar que el demandado no produjo evidencia sobre la existencia de un conflicto de título para que fuese improcedente el desahucio presentado. Además, el aludido contrato se encontraba vencido desde el 2014. Siendo así, ante la prueba presentada y la falta de derecho válido del Sr. Rivera para mantenerse ocupando la propiedad en controversia determinamos que el tercer error señalado tampoco fue cometido. En armonía con el marco legal esbozado, la Sra. Allende sí estaba facultada para instar una acción de desahucio ante el incumplimiento de pago con los cánones de arrendamiento acordados.

De otro lado, el señalamiento en torno a la nulidad del contrato de arrendamiento carece de méritos en su totalidad. El Sr. Rivera argumentó que el contrato de arrendamiento era *nulo ab initio*, ya que, la Sra. Allende

no era titular de la propiedad arrendada. Por tanto, estaba impedida de otorgar un contrato de arrendamiento sobre tal propiedad.

Es de conocimiento general, que "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos." Art. 1044, Código Civil de Puerto Rico de 1930⁶, 31 LPR Sec. 2994. Los contratos quedan perfeccionados "por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley." Art. 1210, Código Civil de Puerto Rico de 1930⁷, 31 LPR Sec. 3375. En cuanto a la interpretación de estos, se establece que cuando los términos de un convenio son claros y libres de toda ambigüedad, se cumplirá el sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233, Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPR Sec. 3471; Véase, además, J.R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos*, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, a las pág. 90.

Una mera lectura del contrato de arrendamiento otorgado entre las partes nos permite apreciar, que de sus términos claramente se desprende el hecho de que la Sra. Allende no era titular del terreno donde ubica la propiedad arrendada. No obstante, esta si era dueña de la construcción que fue elevada en el terreno en cuestión y de la propiedad que fue arrendada propiamente. Más aun, se dispuso en torno a la cláusula de opción a compra que entraría en vigor una vez la Sra. Allende adquiriese la titularidad del terreno.⁸ El Sr. Rivera tuvo conocimiento de ello al momento de perfeccionar el contrato. De igual forma, de la prueba presentada no surge que hubiera algún inconveniente con ello, pues de lo contrario este

⁶ Actualmente derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico.

⁷ Actualmente derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico.

⁸ Véase, Apéndice del Recurso, a las págs. 39-40.

no hubiese prestado su consentimiento plasmando su firma en el referido convenio.

En armonía con lo antes expuesto, procede confirmar la Sentencia Parcial emitida por el foro primario. Ante la ausencia de un conflicto de título sobre la propiedad arrendada, nada hay en derecho que impida una acción de desahucio en el presente caso.

IV.

En mérito de lo antes expuesto, se **confirma** la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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