

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JULIO TORO DIAZ

Apelante

v.

ILEANA MARTÍNEZ
ROSADO

Apelada

KLAN202100477

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

Civil núm.:
GB2021CV00318
(201)

Sobre: Desahucio en
Precario

Panel integrado por su presidenta la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de agosto de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Sra. Ileana Martínez Rosado (en adelante la señora Martínez Rosado o la apelante) mediante el recurso de *Apelación* de epígrafe y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo (TPI) el 17 de junio de 2021, notificada el día siguiente. Mediante esta el foro primario declaró *Con Lugar* a la demanda de desahucio y ordenó el desalojo de la apelante.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma el dictamen apelado.

I.

El 13 de mayo de 2021 el Sr. Julio Toro Díaz (en adelante el señor Toro Díaz o el apelado) instó una demanda sobre Desahucio en Precario (Procedimiento Sumario) contra la señora Martínez Rosado. Alegó que es propietario del inmueble localizado en la Urbanización Tintillo Gardens del pueblo de Guaynabo el cual está

siendo ocupado por la apelante sin derecho o título alguno. Arguyó que la señora Martínez Rosado no ha emitido pago por el uso de la residencia, no le permite usar la propiedad ni la ha desocupado, como se le ha requerido, debido a que necesita mudarse para vivir en la misma. Indicó, además, que la apelante, reconociendo que no es dueña, realizó cambios y remodelaciones a la casa sin su consentimiento ni autorización. Así se lo hizo saber mediante una comunicación enviada por correo certificado el 1 de marzo de 2021 en donde le concedió el término de sesenta (60) días para desalojar la propiedad. Por lo que solicitó que se declare *Ha Lugar* a la acción y se ordene el desalojo inmediato de la apelante, más se le imponga el pago de las costas y una suma por honorarios de abogado.

El 4 de junio de 2021 la señora Martínez Rosado presentó una *Contestación a Demanda, Reconvención, y Solicitud de Conversión a Procedimiento de Desahucio Ordinario* donde argumentó que esa propiedad era la residencia familiar de ella, de su hijo JTM (nieto del demandante-apelado) y del Sr. Julio Norberto Toro Martínez, hijo fallecido del señor Toro Díaz. Expuso que el señor Toro Díaz viene obligado a proveer alimentos al menor o morada en sustitución de estos y que se había presentado una solicitud al respecto en el Tribunal de Menores y Familia de Bayamón. Agregó que el apelado le manifestó que su nieto no se quedaría sin techo. En la reconvención planteó que realizó mejoras por \$14,497 con el consentimiento expreso e implícito del señor Toro Díaz. Asimismo, mencionó que ante las alegaciones por ella presentadas, entiende que el caso se ventile en un procedimiento ordinario.

Así las cosas, el 7 de junio de 2021 el TPI celebró, mediante videoconferencia, una vista inicial a la cual comparecieron las partes y sus respectivas representaciones legales. Surge de la Minuta que, escuchadas las partes, el foro a *quo* resolvió lo siguiente:

-... no está atendiendo en esta vista la Reconvención, este tipo de reclamo se debe dilucidar en un pleito aparte;
-en cuanto a la pensión del menor se debe atender en el Tribunal de Menores;
-se ordena a las *representantes legales reunirse el 11 de junio de 2021, a la 1:30 pm.* Deberán dialogar y tratar de llegar a un acuerdo de buena fe;
-presentarán *Moción Informativa el 17 de junio de 2021*, indicando el acuerdo de cuándo se desalojará la propiedad;
-de las partes no llegar a un acuerdo se verá la ***Vista el 24 de junio de 2021***, a las ***2:00 pm.***;
-se declara *No ha Lugar la solicitud de reconsideración en cuanto a que se convierta el pleito en uno ordinario.*
(Énfasis e itálicas en el original)

Así pues, el 16 de junio de 2021 el TPI emitió una Sentencia declarando *Con Lugar* a la demanda y ordenó el desalojo de la apelante en el término de diez (10) días según dispone el Artículo 632 de la Ley núm. 129-2007.¹ En el dictamen, se advirtió que se podrá ordenar el lanzamiento a través de la Oficina de Alguaciles. A su vez, el foro primario impuso una fianza en apelación de \$1,000.

El 17 de junio de 2021 el señor Toro Díaz presentó una solicitud para que corrigiera la determinación de hechos núm. 4 respecto a eliminar de que la apelante no estuvo casada con el hijo de este. Más bien, que se estableciera que la demandada (apelante) tuvo un hijo con el hijo del demandante (apelado), quien falleció. En atención al petitorio, el foro recurrido emitió, el mismo día, una *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* en la que solo enmendó la referida determinación de hechos según lo solicitado.

En igual fecha, el apelado compareció ante el foro primario mediante una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden* en la que indicó que se le ofreció a la señora Martínez Rosado una extensión -hasta el 30 de junio de 2021- para entregar la propiedad.

El 23 de junio de 2021 la apelante prestó la fianza en apelación de \$1,000 según impuesta por el TPI en el dictamen impugnado.

¹ Notificada el día próximo.

Inconforme con la determinación, la apelante recurre ante este foro intermedio imputándole al foro primario la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SIN LA CELEBRACIÓN DE UNA VISTA EN SU FONDO EN LA QUE SE PRESENTARA LA PRUEBA, ACTUACIÓN QUE PRIVÓ A LA PARTE DEMANDADA A SU DÍA EN CORTE, ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN Y VIOLANDO CRASAMENTE SU DERECHO A UN DEBIDO PROCESO DE LEY, ESTO MOTIVADO POR LA PASIÓN, EL PREJUICIO Y LA PARCIALIDAD.

El 30 de junio de 2021 emitimos una *Resolución* concediendo a la parte apelada el término de treinta (30) días para expresarse. El 8 de julio de 2021 se cumplió con lo ordenado por lo que nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso de epígrafe. En el escrito el señor Toro Díaz señaló que en la vista celebrada el 7 de junio de 2021 las partes tuvieron la oportunidad de vertir, bajo juramento, sus argumentos y presentar prueba de sus reclamos. En virtud de ello, el 9 de julio de 2021 emitimos una Resolución ordenándole al TPI regrabar los procedimientos de la vista lo cual se cumplió el 15 julio siguiente.

Analizados los escritos de las partes y el expediente apelativo, escuchada la grabación de la vista; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin principal es permitirle al dueño de la propiedad u otros con derecho a disfrutarla recuperar la posesión material del inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. Artículos 621 y 622 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR secs. 2821-2822. El procedimiento sumario de desahucio procura de la manera más rápida posible la reivindicación de determinados derechos del arrendador tales como recuperar la posesión material del bien arrendado, reduciendo al

mínimo constitucionalmente permisible las garantías procesales. Tal proceder sumario ha permitido limitar y acortar ciertos términos y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, sin que ello conlleve suprimir o menoscabar la oportunidad del arrendatario de ejercer con efectividad sus defensas durante el litigio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-245 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987).

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquel se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra.

El Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico establece los requisitos del procedimiento de desahucio por la vía sumaria. En lo aquí pertinente, el Artículo 623 de dicho cuerpo legal, 32 LPRA sec. 2824, dispone:

Comienzo del juicio, fecha para la vista

Se promoverá el juicio, por medio de demanda redactada conforme a lo prescrito para el juicio ordinario por las Reglas de Procedimiento Civil y presentada aquélla, se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se presente en la reclamación. (Énfasis nuestro).

A su vez, el Artículo 625 del Código establece que:

El día de la comparecencia se celebrará el juicio y en él expondrán por su orden las partes lo que a su derecho conduzca y formularán en el acto toda la prueba que les convenga. **Terminadas las pruebas, el juez o el tribunal en su caso dictará la sentencia, declarando haber o no ha lugar el desahucio, dentro de un término mandatorio no mayor de diez (10) días.** Disponiéndose, que las excepciones previas y todas las que el demandado haya de alegar deberán aducirse al contestar la demanda. (Énfasis nuestro) 32 LPRA sec. 2826.

III.

La apelante expuso que el TPI actuó incorrectamente al dictar sentencia sin haber celebrado el juicio en el que se tuviera la

oportunidad de presentar prueba; acción que la privó de su día en corte y violó su derecho a un debido proceso de ley. Adelantamos que no le asiste la razón. Veamos.

Surge del trámite procesal consignado que el TPI celebró una vista inicial y, entre sus dictámenes, señaló la vista en su fondo para el 24 de junio de 2021. Sin embargo, escuchada la grabación de la vista surge que el foro primario permitió al señor Toro Díaz y a la señora Martínez Rosado declarar bajo juramento y ofrecer prueba testifical y documental que evidenciarían sus distintos reclamos. A continuación detallamos los elementos más pertinentes de los testimonios.

El señor Toro Díaz declaró que la apelante reside en su propiedad sin pagar renta y él lo permitió como un acto voluntario de su parte por empatía, bondad o solidaridad ante la muerte de su hijo en el 2015. Aseguró que no le hizo el ofrecimiento de darle techo a su nieto y que le ha permitido residir en esta para honrar la memoria de su hijo. Indicó que en el 2014 le cedió la casa a su hijo para que la viviera junto a la apelante, ya que estaba embarazada. Señaló que necesita el inmueble y que la apelante aceptó pagar \$500 mensuales lo que nunca hizo.

Este expuso que le envió una carta y verbalmente le hizo el requerimiento de que desalojara el inmueble, pero *no pasó nada*. Por lo que mencionó que *recurso al Tribunal para validar la titularidad de mi casa*. La representación legal de la señora Martínez Rosado no le realizó preguntas.

Por su parte, la apelante manifestó que la *propiedad es del Sr. Julio Toro y con su autorización y buena fe* los ha dejado vivir allí. Al respecto, aclaró que he vivido en la casa sabiendo que es del apelado. Reafirmó que el señor Toro Díaz le dijo que su nieto no se iba a quedar sin techo. Mencionó que este le pidió \$750 mensuales, pero entendió que el dinero de la renta *era una pensión*. Reconoció

que ha incurrido en gastos para mantener la casa habitable. Terminado el testimonio no se le efectuaron preguntas por la representación legal del apelado.

Se hace importante destacar que el Magistrado, antes y después de los testimonios, le brindó la oportunidad a las partes para esbozar sus respectivos argumentos.

Terminados los testimonios el TPI expresó que:

- No estaba despachando la reconvencción; sino que este tipo de reclamo tiene que dilucidarse en un pleito aparte donde se tendrá la oportunidad de presentar evidencia sobre las mejoras;
- En cuanto a la pensión del menor es un asunto a dilucidarse en el pleito pendiente en el Tribunal de Menores;
- Concedió término hasta el 23 de junio para que las partes se reúnan (abogadas), conversen y lleguen a un acuerdo sobre cuándo desalojar la propiedad;
- Esperará una Moción Informativa para el 17 de junio a las 12:00 del mediodía para notificar si llegaron a un acuerdo;
- Si las partes no logran el acuerdo se señala vista para el 24 de junio a las 2:00 de la tarde;
- Veremos esa vista aunque ya hemos visto gran parte de la vista y hay una contestación a la demanda donde se han aceptado gran parte de los requisitos básicos de un pleito de desahucio;

La parte apelante presentó una reconsideración sobre la denegatoria de convertir el pleito a uno ordinario, la cual fue declarada *No Ha Lugar*. A estos efectos, el TPI indicó *puede radicar el pleito hoy si quiere*. La reunión entre abogadas se coordinó para el 11 de junio de 2021 a la 1:30 p.m. mediante llamada telefónica.

Como mencionamos, el 16 de junio de 2021 el foro primario emitió una Sentencia la cual fue enmendada el 17 de junio siguiente y notificada el próximo día. En esta formuló ocho (8) determinaciones de hechos.² Recordemos que el 17 de junio el apelado compareció ante el foro primario mediante una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden* en la que indicó que se le ofreció a la señora Martínez Rosado una extensión -hasta el 30 de

² Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 20.

junio de 2021- para entregar la propiedad. Ello según el acuerdo llegado entre las partes en la referida vista.

A base del trámite procesal consignado es forzoso colegir que el proceder del foro a *quo* es correcto y conforme con la normativa de permitir que las partes tengan su día en corte. De la grabación de la vista surge que el TPI le concedió a las partes la oportunidad de presentar sus argumentos y en especial, permitió que las partes declararan y presentaran toda la evidencia que apoyaran sus respectivos reclamos. Por tanto, la apelante no tiene razón cuando alegó, en su escrito, que el foro recurrido no celebró una vista según requiere el Código de Enjuiciamiento Civil y la jurisprudencia interpretativa. El que el Magistrado haya expresado que celebraría una nueva vista no puede fundamentar este argumento. Más aún, cuando de la vista surge que el TPI hizo la salvedad de que *ya hemos visto gran parte de la vista y hay una contestación a la demanda donde se han aceptado gran parte de los requisitos básicos de un pleito de desahucio*.

De otra parte, no podemos obviar que la señora Martínez Rosado, en su testimonio, claramente aceptó y reconoció que la casa donde reside le pertenece al señor Toro Díaz, que le ha autorizado vivirla junto a sus hijos (incluye el nieto de este) de buena fe, que no paga canon o renta por el uso de la misma y se le solicitó el desalojo mediante carta. Es decir, estamos ante un cuadro fáctico donde las propias admisiones de la parte demandada (apelante) resultan suficientes para cumplir con los requisitos requeridos para que proceda la aplicación de la figura del desahucio sin la necesidad de celebrar otra vista.

En virtud de lo anterior, reiteramos que no podemos avalar lo argumentado por la apelante. Le recordamos a la representación legal de la apelante, Lcda. Marisel Heredia Torres, que la firma de un abogado en todo escrito presentado ante el tribunal equivale a

certificar que su contenido está bien fundado en los hechos. Regla 9 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 9.

Por otra parte, de la normativa esbozada surge claramente que la celebración de la vista de desahucio al amparo del procedimiento sumario es mandatoria. Es decir, la decisión de realizar el juicio de desahucio en su fondo no constituye un asunto discrecional que corresponde al tribunal decidir si lo realiza o no.³ En este sentido, se hace forzoso colegir que el TPI cumplió esta exigencia jurídica. La vista llevada a cabo el 7 de junio de 2021, aún cuando se señaló inicialmente como *Vista Inicial*, sin duda se convirtió en la vista en su fondo según requiere el Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Como ya explicamos, el foro primario le permitió a las partes una argumentación *in extenso*; así como la presentación de prueba a su favor. Por ello, coincidimos con el foro a *quo* en que “...Por entender que no existe controversia de hechos, y que resultaría innecesaria una vista evidenciaria, procedemos a resolver el caso ante nos.”⁴

Por último, no perdamos de perspectiva que el TPI denegó la conversión de la naturaleza sumaria del proceso a uno ordinario por lo que fue una controversia atendida por el TPI en la vista del 7 de junio de 2021, donde expresamente se ratificó continuar ventilándose el caso por la vía sumaria. En este procedimiento el dueño del inmueble ocupado precariamente procura reivindicar y recuperar la posesión y disfrute del mismo. Lo que evidentemente ocurrió en el caso. Tampoco estamos ante una instancia donde el tribunal deba dirimir conflictos de título lo que derrotaría el carácter sumario del desahucio. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

³ La discreción se define como el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción. Significa que el discernimiento judicial deber ser ejercido razonablemente para poder llegar a una conclusión justiciera. Además, el término discreción ha sido definido como sensatez para tomar juicio y tacto para hablar u obrar.

⁴ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 11.

En fin, el error imputado no se cometió. El foro a *quo* celebró el juicio y una vez aquilatada la prueba presentada dictó la sentencia e hizo las advertencias necesarias para el desalojo y lanzamiento según dispuesto en el Código de Enjuiciamiento Civil mediante enmiendas introducidas por la Ley núm. 129-2007.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos el dictamen apelado en todos sus extremos.

Notifíquese **inmediatamente**.

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