

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA  
PANEL XI

ISABEL GARCÍA RIVERA;  
ET ALS

Demandantes - Apelantes

V.

JOSÉ RIVERA PABÓN

Demandado - Apelado

KLAN202100588

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Carolina

Caso Núm.:  
CN2021CV00205  
(606)

Sobre:  
Desahucio  
(Falta de Pago)

Panel integrado por su presidenta la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2021

El 2 de agosto de 2021, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, la señora Isabel García Rivera (en adelante, señora García Rivera o demandante apelante), mediante recurso de *Apelación*. En el mismo, nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida el 29 de junio de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Carolina, mediante la cual se desestimó la demanda.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca la *Resolución* recurrida y devolvemos el caso al foro de origen para que emita determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Esto es, emita un dictamen debidamente fundamentado, de conformidad con lo aquí dispuesto.

**I**

El caso de epígrafe tuvo su origen el 6 de julio de 2021, en una *Demanda* de desahucio por falta de pago, incoada por la señora

García Rivera y otros, en contra del señor José Rivera Pabón (en adelante, señor Rivera Pabón o demandado apelado).

Según se desprende de las alegaciones de la demanda, la señora García Rivera junto con otras personas, son propietarios de un bien inmueble, sito en Canóvanas, Puerto Rico, el cual fue arrendado por el señor Rivera Pabón desde el año 2009, por un canon mensual de \$250.00. La parte demandante apelante alega que este último no pagó tres mensualidades en el año 2020, a pesar de habersele requerido, por lo que, instó la demanda en cobro de dinero y desahucio. Finalmente, alegó que este no había desalojado la propiedad, actuando en claro abuso de derecho y enriquecimiento injusto. Por lo que, solicitó que se dictara sentencia a su favor y se ordenara el pago de \$3,250.00 por cánones de arrendamiento, \$1,072.50 en honorarios de abogado y el desahucio de forma inmediata.

El 27 de julio de 2021, el señor Rivera Pabón presentó *Contestación a la Demanda*, en la cual negó haber incumplido con los cánones de arrendamiento. También señaló que previamente se había dictado una sentencia desestimatoria<sup>1</sup> en otra Sala del Tribunal de Primera Instancia porque faltaba parte indispensable, ya que no se habían incluido a todos los miembros de la Sucesión, quien es la dueña de la propiedad inmueble en controversia. Entre sus defensas afirmativas, la parte demandada apelada, levantó las siguientes: prescripción, actos propios y la doctrina de “manos limpias”. Simultáneamente, la parte demandada apelada presentó ante el foro primario, *Moción de Desestimación*, en la cual alegó que la propiedad estaba inscrita a nombre de una Sucesión compuesta por varios herederos, los cuales no fueron incluidos en el pleito. En específico, indicó que la señora Luisa García Rivera, quien formaba

---

<sup>1</sup> Caso enumerado: CN2020CV00285.

parte de la Sucesión, había fallecido y que no se había llevado a cabo la correspondiente sustitución de partes en el pleito. Afirmó que, dicha situación se repetía con otros miembros de la Sucesión, quienes también habían fallecido. En vista de lo anterior, solicitó la desestimación de la acción por falta de parte indispensable.

El 28 de julio de 2021, el foro primario emitió *Orden* en la que aceptó la *Contestación a la Demanda* y le concedió término a la parte demandante apelante para que se expresara en torno a la *Moción de Desestimación*. Al día siguiente, la demandante apelante, presentó *Moción en Oposición a Desestimación*<sup>2</sup>. Alegó que la solicitud de desestimación era improcedente, ya que las partes con interés fueron incluidas. Además, señaló lo siguiente:

3. Por otro lado es un hecho que cualquiera de los demandantes tiene toda autoridad para realizar un acto de administración a beneficio de la comunidad hereditaria incluyendo solicitar el cobro de dinero y desahucio de la propiedad por incumplimiento de contrato, no se requiere que todos comparezcan como cuestión de derecho para ejercer el cobro y desahucio.

4. Que el Artículo 841 del nuevo Código Civil de Puerto Rico establece que: "Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común. En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de sus respectivas cuotas.

5. Que todos los herederos están de acuerdo con el cobro de dinero y desahucio contra el demandado por incumplimiento del contrato.

6. El [C]ódigo Civil en su Artículo 1602 establece que: "El tribunal puede ordenar, a solicitud de cualquier persona con interés legítimo en la herencia, las medidas urgentes que se requieran para la conservación de los bienes comunes. Cosa que no ha hecho este Tribunal a pesar de ser la demandante y quienes la autorizan personas con derecho sobre la herencia a los cuales se le negó por este Tribunal una medida para conservar la propiedad.

---

<sup>2</sup> Esta información fue constatada mediante una revisión de los autos del caso en SUMAC.

Por todo lo anterior, solicitó que se declarara No Ha Lugar la *Moción de Desestimación*.

El 29 de julio de 2021, el foro *a quo* celebró la vista de desahucio, y emitió una escueta *Sentencia*, en la que dispuso lo siguiente:

Luego de escuchada la prueba, este Tribunal declara no ha lugar la demanda de autos.

La parte perjudicada por esta sentencia podrá recurrir al Tribunal de Apelaciones en los 5 días siguientes a la fecha de archivo en autos de la notificación de la misma. La parte interesada en apelar una sentencia de desahucio tiene, como requisito jurisdiccional, que prestar una fianza que sea suficiente. *Andino v. Fajardo Sugar Co.*, 82 D.P.R. 85 (1961); *González v. López*, 69 D.P.R. 944 (1949); *López v. Pérez*, 68 D.P.R. 312 (1948) [*sic*]. En este caso, la parte perjudicada deberá prestar una fianza de \$250 como requisito previo a presentación de una apelación.

Contradictoriamente, ese mismo día, el foro primario emitió una *Resolución*<sup>3</sup> en la que dispuso lo siguiente:

El Tribunal declara No Ha Lugar la solicitud de desestimación que presentó la parte demandada el 27 de julio de 2021. Véase la minuta de la videoconferencia celebrada hoy.

El 2 de agosto de 2021, la señora García Rivera compareció mediante *Moción en Solicitud de Regra[b]ción de Vista de Desahucio*, la cual fue declarada Ha Lugar. En igual fecha, se transcribió la *Minuta* de la videoconferencia<sup>4</sup>, de la cual se desprende lo siguiente:

Escuchado lo expuesto por el licenciado Gorbea Pontón como la réplica del licenciado Betancourt, procede el Tribunal a declarar No Ha Lugar l[a] solicitud de desestimación presentada por la parte demandada. Por tanto, procede a escuchar el testimonio de la testigo Isabel Gracia (*sic*) Rivera, quien es juramentada y examinad[a] por el licenciado Betancourt Rivera con relaciona (*sic*) a pagos recibido[s] relacionados a canon(*sic*) de arrendamientos. De igual forma, la parte demandante solicita que la parte demandada desaloje la propiedad.

Una vez contrainterrogada la parte demandante por el licenciado Gorbea Pontón, el Tribunal establece y determina lo siguiente: no procede la desestimación. En adición, escuchada la prueba testifical presentada el

<sup>3</sup> Esta información fue constatada mediante una revisión de los autos del caso en SUMAC.

<sup>4</sup> Esta información fue constatada mediante una revisión de los autos del caso en SUMAC.

Tribunal declara No Ha Lugar la demanda, en vista que la parte demandante satisfizo los elementos de la causa de acción, no establece el derecho de la parte, no se identifica e[l] inmueble objeto de la demanda, no establece canon de arrendamiento algún (*sic*) que la parte demandada tuviera obligada a pagar a la parte demandante, por tanto, declara No Ha Lugar la demanda y dictaría la sentencia de conformidad.

Inconforme, la señora García Rivera acudió ante nos y solicitó que revocáramos la *Sentencia*. Alegó que, el demandado apelado no presentó prueba en la *Contestación a la Demanda* ni en la vista de desahucio. Señaló que, el señor Rivera Pabón hizo referencia a un caso anterior relacionado al mismo asunto que en el presente caso, pero que en ninguno presentó evidencia de haber realizado los pagos que se le reclaman. Por otro lado, arguyó que, no procedía la fianza de \$250.00 que le impuso el foro primario para poder presentar el recurso de apelación ante este Tribunal de Apelaciones.

Por lo cual, le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

- A. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la demanda.**
- B. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer en la sentencia una fianza para apelar.**

El 17 de agosto de 2021, emitimos *Resolución* en la cual ordenamos a la parte apelante acreditar en o antes del 23 de agosto de 2021 la notificación del recurso de epígrafe a la parte apelada y al Tribunal de Primera Instancia. Apercibimos a la parte apelante que su incumplimiento acarrearía la desestimación del recurso. Al mismo tiempo, le concedimos término a la parte apelada para que expresara su posición respecto al recurso.

El 18 de agosto de 2021, la parte apelante compareció ante nos mediante *Moción en Cumplimiento de Orden e Informativa*, en la cual acreditó la notificación del recurso, según se ordenó y solicitó un término para presentar la exposición narrativa.

Al día siguiente, la parte apelada presentó *Moción Urgente Solicitando Prórroga para Presentar Oposición*. Alegó que, la parte apelante induce a error a este tribunal, ya que el foro primario declaró No Ha Lugar la demanda por falta de prueba de parte de la parte apelante. Arguyó que era imprescindible la exposición narrativa de la vista para presentar su oposición, por lo cual, solicitó un término de 10 días para presentar la exposición narrativa.

Así las cosas, el 20 de agosto de 2021, emitimos *Resolución* en la cual concedimos a la parte apelante hasta el 8 de septiembre de 2021 para presentar la exposición narrativa de la prueba oral y se le apercibió que su incumplimiento acarrearía la desestimación del recurso. Por otro lado, se le concedió a la parte apelada hasta el 28 de septiembre de 2021 para levantar sus objeciones o estipular la exposición narrativa de la prueba oral. Dispusimos, además, que una vez acogida la exposición narrativa, la parte apelada dispondría del término de 10 días para presentar su oposición al recurso.

Posteriormente, el 10 de septiembre de 2021 compareció por derecho propio, la parte apelada mediante *Moción Solicitando Desestimación*. Alegó que, la parte apelante incumplió con la *Resolución* que ordenaba presentar la exposición narrativa de la prueba oral, dentro de un término final e improrrogable, por lo que, solicitó la desestimación del recurso.

Resumido el tracto procesal del caso, procedemos a esbozar la normativa jurídica.

## II

### **A. La acción de desahucio**

Nuestro Tribunal Supremo ha definido al desahucio como un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Se trata de “uno de

los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble”. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

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.

Es importante mencionar que, nuestra más Alta Curia ha expresado lo siguiente:

La acción de desahucio en precario se da contra aquellas personas que disfrutan de la posesión de un inmueble **sin derecho alguno para ello** y sin pagar canon o merced alguna. Por lo tanto, **bastará que un demandado en desahucio produzca prueba suficiente ante la corte para demostrar que tiene algún derecho a ocupar dicho inmueble** y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante para que surja un conflicto de título que haga improcedente la acción. *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 588-589 (1944). (Énfasis nuestro).

Es preciso señalar que, mediante la Ley Núm. 86-2011, se enmendó el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 2831, con el fin de reducir el término para apelar una sentencia de desahucio.

Dicho Artículo dispone específicamente lo siguiente:

Las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días contados desde la fecha del archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados.

En el antes citado estatuto, el legislador plasmó su clara intención en la Exposición de Motivos, que en su parte pertinente dispone:

Las personas que optan por ofrecer sus viviendas para alquilar son selectivas en el proceso, con el fin de minimizar su riesgo como arrendador. A manera de ejemplo, una de las principales quejas de éstos es que el trámite de desahucio resulta muy extenso en los tribunales, debido a, entre otras cosas, constantes suspensiones, lo que resulta en consecuencias desfavorables para el arrendador.

Como bien se puede apreciar, el término jurisdiccional de treinta (30) días para apelar las determinaciones de los tribunales de primera instancia se redujo en la nueva ley a cinco (5) días. El texto del Art. 629, según enmendado, dispone que “[l]as apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados”.

Así, la sentencia de desahucio, de conformidad con el artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, es final y firme al expirar el término de cinco (5) días desde que se notifica la misma a los demandados. *González v. López*, 69 DPR 944, 947 (1949).

**B. Declaración de hechos probados y conclusiones de derecho**

La Regla 42.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.1, define lo que constituye una sentencia y dispone lo siguiente:

El término **“sentencia”** incluye cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa de la cual pueda apelarse. El término **“resolución”** incluye cualquier dictamen que pone fin a un incidente dentro del proceso judicial. (Énfasis nuestro).

Una sentencia es final y definitiva cuando se resuelve el caso en sus méritos y pone fin al litigio entre las partes mediante una adjudicación final, de tal manera que sólo queda pendiente la ejecución de la sentencia. *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 DPR 840, 848 (2007); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 331-332 (2005); *U.S. Fire Insurance Co. v. A.E.E.*, 151 DPR 962, 967 (2000). Una sentencia adjudica las controversias de un caso si define los derechos de las partes y contra ella puede incoarse un recurso de apelación. *Id.*, pág. 967.

Como norma general, nuestro ordenamiento civil requiere que las sentencias dictadas por los Tribunales de Primera Instancia cumplan con ciertas exigencias de forma. *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, 203 DPR 687, 700 (2019). En lo aquí pertinente, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone que “[e]n todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda”. La referida regla también dispone que, no será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho en las siguientes circunstancias:

- (a) Al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, a excepción de lo dispuesto en la Regla 39.2;
- (b) en casos de rebeldía;
- (c) cuando las partes así lo estipulen, o
- (d) cuando por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia, el tribunal así lo estime.

Es importante destacar que, mediante las determinaciones de hechos “el tribunal dictamina los hechos que resultan probados de la evidencia presentada y los enumera, dirimiendo a la vez todo conflicto que haya existido sobre esos hechos en la prueba de las partes”. *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, supra pág. 702 citando a R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2010, pág. 375.

Además, nuestro más Alto Foro ha expresado que “una sentencia explicada y fundamentada, facilita la función revisora del foro apelativo, al presentarle el cuadro fáctico claro que nutrió la conciencia judicial del juzgador. *Andino v. Topeka, Inc.*, 142 DPR 933, 938 (1997); *Torres García v. Dávila Díaz y otros*, 140 DPR 83, 86 (1996). También, nuestra última instancia judicial ha sostenido que una sentencia bien explicada, “tiende a reducir el riesgo de arbitrariedad judicial, evita la sensación de elemento misterioso, obliga al juez a penetrar en un proceso reflexivo de inteligencia y, promueve un mejor entendimiento y respeto hacia los tribunales”. *Andino v. Topeka, Inc.*, supra, pág. 938. Ello, ayuda a los abogados y a las partes afectadas, a entender el porqué de la decisión, así estos pueden estar mejor informados y decidir si revisan la determinación o la aceptan. *Id.*

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nuestra consideración.

### III

En el caso de autos, la parte apelante nos solicita que dejemos sin efecto el dictamen mediante el cual la primera instancia judicial desestimó la demanda. En esencia, sostiene la parte apelante que, incidió el foro primario al declarar No Ha Lugar la demanda y al imponerle en la sentencia una fianza para apelar.

Ahora bien, luego de un sosegado examen del recurso ante nuestra consideración, colegimos que la *Sentencia* apelada no cumple con los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento procesal con relación al contenido de una sentencia o resolución final. De una lectura de la misma, surge que, el foro apelado no especificó los hechos probados ni consignó separadamente las conclusiones de derecho que fundamentaron su determinación. Nótese, que no estamos ante una de las circunstancias en las que la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que no será necesario especificar los hechos probados ni consignar separadamente las conclusiones de derecho.

Como mencionamos previamente, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, establece con meridiana claridad los requisitos que debe incluir la sentencia o resolución. Por consiguiente, es esencial que, en su dictamen, el foro primario formule **determinaciones de hechos**, además de las conclusiones de derecho. *Torres García v. Dávila Díaz*, *supra*.

Por igual, el foro apelado deberá aplicar a las **determinaciones de hechos** el derecho y cumplir cabalmente con las disposiciones de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*. 5 LPRA secs. 4584-4586.

En este caso, era indispensable que el foro apelado enumerara de forma específica los hechos que resultaron probados y que, a su juicio, justificaba su curso decisorio. En ausencia de determinaciones de hechos probados y conclusiones de derecho, no podemos determinar si la desestimación de la demanda se debió a insuficiencia de la prueba, a la falta de jurisdicción del foro *a quo*, ante el planteamiento de la parte apelada de falta de parte indispensable o cualquier otro fundamento.

Como esbozamos previamente, “una sentencia explicada y fundamentada, facilita la función revisora del foro apelativo, al

presentarle el cuadro fáctico claro que nutrió la conciencia judicial del juzgador. *Andino v. Topeka, Inc.*, supra; *Torres García v. Dávila Díaz y otros*, supra. También, nuestra última instancia judicial ha sostenido que una sentencia bien explicada, “tiende a reducir el riesgo de arbitrariedad judicial, evita la sensación de elemento misterioso, obliga al juez a penetrar en un proceso reflexivo de inteligencia y, promueve un mejor entendimiento y respeto hacia los tribunales”. *Andino v. Topeka, Inc.*, supra, pág. 938. Ello, ayuda a los abogados y a las partes afectadas, a entender el porqué de la decisión, así estos pueden estar mejor informados y decidir si revisan la determinación o la aceptan. *Id.*

Por último, no podemos pasar por alto que, al revisar los errores señalados por la parte apelante, nos percatamos de que los mismos cuestionan la apreciación y admisibilidad de la prueba desfilada ante el foro primario. Ante un señalamiento de esta naturaleza, en que se requiere aquilatar la prueba oral, era deber ineludible de la parte apelante presentar ante este Tribunal de Apelaciones, algún método de reproducción de la prueba oral. Tal y como surge del tracto procesal del recurso, la parte apelante nos solicitó autorización para presentar una exposición narrativa de la prueba oral, la cual le fue concedida. Empero, a pesar de haberle concedido el término adicional solicitado, la parte apelante incumplió con su deber de someter la misma.

En resumen, en el caso de marras, por un lado, estamos ante una sentencia que está huérfana de determinaciones de hechos y conclusiones de derechos. Por otro lado, tampoco contamos con la exposición narrativa de la prueba que la parte apelante se ofreció a someter. Ante este escenario, ni el foro primario ni la parte apelante nos han puesto en posición de ejercer nuestra función revisora.

**IV**

Consecuentemente, por los fundamentos antes esbozados, **revocamos** el dictamen apelado y devolvemos el caso al foro de origen para que emita determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Esto es, un dictamen debidamente fundamentado, de conformidad con lo aquí dispuesto.

Una vez el foro primario emita y notifique su dictamen, de la parte apelante así interesarlo, podrá acudir nuevamente ante este foro revisor.

**Notifiquese inmediatamente.**

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

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