

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

CORXICAN REALTY,  
CORP.

Apelado

v

ABIGAIL MENDOZA  
RAMOS, VÍCTOR  
VILLANUEVA MOLINA,  
JANE DOE, PETER DOE,  
PERSONA JURÍDICA

Apelante

KLAN202100640

**Apelación**

Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de Fajardo

Sobre:  
DESAHUCIO EN  
PRECARIO

Caso Núm.:  
N3CI201300313

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró

Rodríguez Casillas, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2021.

Comparece la señora Abigaíl Mendoza Ramos (en adelante, Sra. Mendoza) y el señor Víctor Villanueva Molina (en adelante, Sr. Villanueva) (en conjunto, los Apelantes), para que revoquemos la *Sentencia* emitida el 14 de julio de 2021 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (en adelante, TPI).<sup>1</sup> Allí, se declaró con lugar una solicitud de sentencia sumaria presentada por Corxican Realty, Corp. (en adelante, Corxican) y, por consiguiente, se ordenó el desahucio de los Apelantes.

Considerado los escritos de las partes y a la luz del derecho aplicable, se confirma el dictamen apelado.

**-I-**

El 21 de mayo de 2013, Corxican instó una acción de desahucio con relación a un bien inmueble ubicado en la Comunidad Las Dolores del Barrio Ciénaga Baja del Municipio de

<sup>1</sup> Notificada el 16 de julio de 2021.

Río Grande, Marginal #3 Parcela #16.<sup>2</sup> Alegó que adquirió la referida propiedad inmueble mediante Escritura Núm. 8 sobre Compraventa, otorgada el 16 de enero de 2013, ante la notaria pública María de Lourdes De Vizcarrondo López-Medina.

El 2 de octubre de 2014, los Apelantes contestaron la demanda enmendada.<sup>3</sup> En esencia, alegaron que desde marzo de 2021 han realizado actos de posesión sobre la propiedad en controversia. Por tanto, reconvinieron por la cantidad de \$60,000.00 que han invertido en la propiedad; más \$100,000 en daños y \$5,000.00 en costas, gastos y honorarios.<sup>4</sup>

El 15 de agosto de 2019, Corxican presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En síntesis, sostuvo que no había controversia sustancial sobre que: **(1)** Corxican tiene justo título y compró de quien surgía como titular en el Registro de la Propiedad, RG Mortgage, Corp. (en adelante, RG Mortgage) como adquirente involuntario después de una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca; **(2)** los Apelantes habían entrado a la finca para el mes de abril de 2011, sin mediar canon de arrendamiento o mediar título; **(3)** Surge de la contestación a la demanda y reconvención que los Apelantes buscaron y encontraron quienes eran los dueños; **(4)** Al tener conocimiento que el bien inmueble que ocupan no les pertenece, los Apelantes son poseedores de mala fe y no tienen derecho a reclamar el pago de las mejoras hechas a una propiedad invadida, en calidad de poseedor de mala fe. Por lo que, solicitaron que se dicte sentencia y se ordene el desahucio de los Apelantes; y **(5)** Corxican adquiere la propiedad durante la vigencia del proceso

---

<sup>2</sup> Inicialmente el pleito era un procedimiento sumario de desahucio. No obstante, posteriormente se convirtió en un procedimiento ordinario. Véase, Apéndice 3 del escrito de apelación, págs. 10-11. Véase, también, Apéndice 1 del escrito de apelación, pág. 2., n. 1.

<sup>3</sup> El 10 de julio de 2014 se presentó una demanda enmendada, a los efectos de corregir el nombre de las partes demandadas, aquí apelantes. Apéndice 4 del escrito de apelación, pág. 12-14.

<sup>4</sup> El 12 de enero de 2014, Corxican contestó la reconvención. Apéndice 7 del escrito de apelación, págs. 83-86.

de liquidación del Banco R & G Bank y sus subsidiarias, a través del Federal Deposit Insurance Commission (en adelante, FDIC).

Por su parte, los Apelantes presentaron una oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Alegaron que Corxican, *de facto*, nunca ha existido. Sostienen que para la fecha de la escritura de compraventa de la propiedad en cuestión, RG Mortgage no era dueña ni podía ser dueña de la propiedad, ni la FDIC, pues esta última había vendido los activos de RG Mortgage a Scotiabank.

Examinada la postura de ambas partes, el 14 de julio de 2021, el TPI emitió una *Sentencia*, mediante la cual declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Corxican. En específico, dispuso lo siguiente:

*En el caso de autos Corxican Realty, Corp. existe como corporación al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y adquirió la propiedad inmueble ubicada en la Comunidad Las Dolores del Barrio Ciénaga Baja del Municipio de Río Grande, Marginal #3 Parcela #16 mediante la Escritura #8 del 16 de enero de 2013 ante la notario María de Lourdes Vizcarrondo López Molina. La parte demandada [aquí Apelantes] nunca ostentó título alguno de la propiedad y estuvo como precarista, haciendo actos de posesión, como ellos alegan desde marzo de 2011. Por tanto, al momento de la acción instada no pudieron haber usucapido dicha propiedad. De igual forma, tampoco actuaron de buena fe al invadir un terreno con conocimiento pleno de que no les pertenecía, por lo que no les corresponde derecho alguno.*

Inconformes, el 16 de agosto de 2021, los Apelantes presentaron el recurso ante nuestra consideración y le imputó al TPI la comisión de los siguientes (2) errores:

*Erró el TPI al determinar que no hay controversia sustancial en las alegaciones de las partes, esto es en violación a la Regla 36.3 (a-4) que no hay controversia genuina de los hechos materiales esenciales y pertinentes.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la reconvencción instada por la parte demandada.*

El 15 de septiembre de 2021, Corxican presentó su alegato en oposición, y así quedó perfeccionado este recurso.

**-II-**

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinamos el derecho aplicable.

**-A-**

El procedimiento de desahucio está establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>5</sup> Esta acción podrá ser promovida por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquiera que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.

Esta acción de desahucio procederá contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, administradores encargados, porteros o guardas puestos y contra cualquier otra persona **que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.**

Cónsono con lo antes expresado, la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio imposibilita que en el mismo se ventilen conflictos de titularidad. Por esa razón, la doctrina claramente establece que en el juicio de desahucio únicamente se dirigirá a recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a hacerlo.

Ahora bien, si el demandado presenta prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y un título tan bueno o mejor que el demandante, surge un conflicto sobre la titularidad, que hace improcedente la acción de desahucio. Esta controversia tiene que ser dilucidada en un juicio ordinario y no mediante el procedimiento sumario del desahucio.<sup>6</sup>

Consiente de la importancia del proceso sumario del desahucio, nuestro Tribunal Supremo expresó que la necesidad ocasional de que el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede ser una regla automática. En estos casos, la guía para prorrogar los términos, posponer los

---

<sup>5</sup> Véanse, los artículos 620, 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821, 2822.

<sup>6</sup> Véanse, el Artículo 625 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA. sec. 2826; *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321,322, 323 (1971).

señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones será el sano discernimiento judicial.<sup>7</sup>

**-B-**

Relacionado con lo antes discutido, la figura del precarista del Código de Enjuiciamiento Civil proviene del Artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española.<sup>8</sup> Según la jurisprudencia española se ha definido al precario como “*la ocupación sin título, o en virtud de un título nulo, o que haya perdido su validez, una mera ocupación tolerada, sin contraprestación, y gratuita*”.<sup>9</sup>

En este sentido, el precarista se encuentra en una situación donde no puede haber posibilidad de título.<sup>10</sup> Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha adoptado la siguiente interpretación del Tribunal Supremo de España sobre los Artículos 1546 y 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española:

*Que el desahucio en precario, para ser eficaz en Derecho, ha de apoyarse en dos fundamentos: de parte del actor, la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla; y por parte del demandado, la condición de precarista, es decir, según la doctrina jurisprudencial muy reiterada; la ocupación del inmueble sin otro título que la mera tolerancia del dueño o poseedor, y porque nunca haya tenido título que justifique el goce, o bien porque teniendo en tiempo virtualidad, lo haya perdido.<sup>11</sup>*

En atención a lo anterior, al no haber posibilidad de título, y en ausencia de permiso del dueño del inmueble,<sup>12</sup> el precarista que construye en suelo ajeno es un edificante de mala fe, sin derecho a indemnización. Esta aseveración no es contraria a la presunción de

---

<sup>7</sup> En *Turabo LTD Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

<sup>8</sup> *Acosta v. SLG Ghigliotti*, 186 DPR 984, 1010 (2012) (opinión disidente, Hon. Rivera García). La Resolución del 5 de diciembre de 1934, el Tribunal Supremo de España indica que:

*[E]l precario a que alude el artículo 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no sólo se refiere a la acepción dada por el Derecho Romano, sino que se extiende a todos cuantos, sin pagar merced, poseen un inmueble sin título o con título ineficaz para enverar el dominical que ostenta quien promueve el desahucio.*

<sup>9</sup> En otras palabras, “[e]s precario la posesión o detentación ostentada sin título que lo justifique, gratuitamente”. P. de Villanueva y Santamaría, *Proceso de cognición y juicios verbal y de desahucio*, 2da ed., Pamplona, Ed. Aranzadi, 1978, págs. 343-344.

<sup>10</sup> *CRUV v. Román*, supra, pág. 325.

<sup>11</sup> *Id.*, pág. 326.

<sup>12</sup> *Lippitt v. Llanos*, 47 DPR 269 (1934).

buena fe que establece el Artículo 364 del Código Civil,<sup>13</sup> pues, esta presunción cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título.<sup>14</sup>

-C-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario.<sup>15</sup> Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil.<sup>16</sup> Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio.<sup>17</sup> En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales.<sup>18</sup>

La norma general es que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos

---

<sup>13</sup> 31 LPRA sec. 1425.

<sup>14</sup> El Artículo 293 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1146, dispone lo siguiente:

*Es poseedor de buena fe el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.*

<sup>15</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

<sup>16</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.

<sup>17</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

<sup>18</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra, pág. 430.

como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad.<sup>19</sup> Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario.<sup>20</sup> Dicha determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención.<sup>21</sup> Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.<sup>22</sup>

Por igual, la parte promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: **(1)** si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, **(2)** si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, **(3)** si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante.<sup>23</sup>

Para controvertir la prueba presentada por la parte promovente, la parte promovida tiene que exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la

---

<sup>19</sup> *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

<sup>20</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217.

<sup>21</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra; *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

<sup>22</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

<sup>23</sup> *Id.*, pág. 217.

existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria.<sup>24</sup> La duda debe ser de naturaleza tal que permita “concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”.<sup>25</sup> Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra.

El tribunal, por su parte, al dictar sentencia sumaria, debe analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal.<sup>26</sup> Asimismo, deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud.<sup>27</sup> En ese sentido, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: **(1)** existan hechos materiales controvertidos; **(2)** hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; **(3)** surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o **(4)** como cuestión de derecho no proceda.<sup>28</sup>

Entretanto, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.<sup>29</sup> Al tratarse de una revisión de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas

---

<sup>24</sup>*Id.*; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

<sup>25</sup> *Id.*

<sup>26</sup> *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 194 (2000).

<sup>27</sup> *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913 (1984).

<sup>28</sup> *Id.*

<sup>29</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).



que nuestro ordenamiento les impone a los foros de primera instancia, y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.<sup>30</sup> A tenor con lo expuesto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha pautado lo siguiente:

*[...] el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...]*

*[Por el contrario], de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.*<sup>31</sup>

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia, ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.<sup>32</sup>

### -III-

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los errores señalados en el recurso ante nuestra consideración.

Los Apelantes comparecen solicitando la revocación de una *Sentencia* que declaró con lugar una solicitud de sentencia sumaria. Como tal, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el TPI, por lo que procedemos a examinar *de novo* la procedencia de la solicitud de sentencia sumaria presentada por Corxican. Veamos.

En primer lugar, examinamos los escritos presentados por las partes. Comenzamos con la solicitud de sentencia sumaria. Al examinar la solicitud presentada por Corxican nos percatamos de que cumple con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil. Por su parte, nos percatamos de que la

---

<sup>30</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118.

<sup>31</sup> *Id.*, págs. 118-119.

<sup>32</sup> *Id.*

oposición presentada por los apelantes no cumplió a cabalidad con los requisitos de forma. Es decir, en su relación de hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, en varias ocasiones no se hizo indicación a párrafos o páginas de declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establezcan los mismos.

Examinada la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, este foro revisor realiza las siguientes determinaciones de hecho esenciales y pertinentes que no están en controversia:

1. *Corxican es una corporación organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.*<sup>33</sup>
2. *Corxican tiene justo título y adquirió de quien surgía como titular en el Registro de la Propiedad, RG Mortgage, como adquiriente involuntario, después de una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.*<sup>34</sup>
3. *Luego de que RG Mortgage adquiere involuntariamente por sentencia la propiedad en cuestión, toma conocimiento de que en la propiedad ejecutada se instalaron unas personas que se resisten a abandonar la propiedad, por lo que procedió a solicitarle —en dos ocasiones auxilio— al tribunal sentenciador del caso de ejecución, Caso Civil Núm. N3CI200900294, para que se desocupara la casa y se lanzara a los que la ocupaban ilegalmente.*<sup>35</sup>
4. *El tribunal resolvió ambas peticiones indicando que contra las personas que ocupaban la propiedad ejecutada y adjudicada se procediera a presentar una demanda de desahucio, ya que la propiedad se había entregado el 25 de agosto de 2010 mediante el Acta de Subasta.*<sup>36</sup>
5. *Los Apelantes habían entrado a la finca para el mes de abril de 2011, sin mediar canon de arrendamiento o mediar título alguno.*<sup>37</sup>
6. *Los Apelantes reconocieron que no entraron en calidad de dueños, y que entraron al bien sin mediar un pago de alquiler a favor de los dueños registrales o sus herederos, a pesar de saber que el bien inmueble tenía un dueño registral que ambos conocían por su nombre y que también la propiedad estaba en litigios de cobro de dinero con los bancos.*<sup>38</sup>

<sup>33</sup> Apéndice 3 del alegato en oposición, págs. 24-25.

<sup>34</sup> Apéndice 5 del alegato en oposición, págs. 50-57.

<sup>35</sup> Apéndices 6 y 7 del alegato en oposición, págs. 58-61.

<sup>36</sup> Apéndices 8 del alegato en oposición, págs. 62-63.

<sup>37</sup> Apéndice 16 del alegato en oposición, págs. 161, 165-166.

<sup>38</sup> *Id.*, págs. 166-167.

7. *Los Apelantes desde antes de la fecha de la presentación de la demanda ocupan y poseen el inmueble en controversia desde abril de 2011 y continúan en posesión hasta el presente.*<sup>39</sup>
8. *A pesar de que la propiedad fue invadida, el proceso de venta continuó y se opciónó la compraventa de la propiedad en controversia.*<sup>40</sup>
9. *La venta estuvo dirigida por la FDIC.*<sup>41</sup>
10. *Conforme a la Certificación del Comisionado de Instituciones Financieras del 8 de noviembre de 2013, la cartera de hipotecas (“holding”) de RG Mortgage pasó a manos del FDIC.*<sup>42</sup>
11. *Corxican ostenta la titularidad del inmueble objeto de la presente causa de acción localizado en la Comunidad Las Dolores, Marginal Núm. 3, Parcela Núm. 16, Rio Grande, Puerto Rico, mediante la escritura pública de compraventa número 8 del 16 de enero de 2013 ante la notaria pública María de Lourdes de Vizcarrondo López-Molina.*<sup>43</sup>
12. *El 21 de mayo de 2013, el titular del inmueble, Corxican interpuso demanda ante el tribunal, y solicitó el desahucio en precario contra los Apelantes, por ocupar el inmueble en controversia.*
13. *Los Apelantes entraron sin permiso a la propiedad sita en la parcela Núm. 16 por los dichos de los vecinos de que estaba abandonada, a pesar de que conocían que tenía herederos que no habían pagado la hipoteca, que la propiedad tenía muchas hipotecas y deudas.*<sup>44</sup>
14. *Los Apelantes admitieron que entraron y ocuparon el lugar, porque no tenían que pagar renta y se ahorran los \$425.00 que le pagaban a Minerva Salgado en la Parcela # 15 del mismo sector.*<sup>45</sup>
15. *De la contestación a la demanda y reconvenición, surge que los demandados buscaron e indagaron quienes eran los dueños, con lo cual conocieron que era herencia de Víctor Esquilín Guerra, reconocieron así que no son dueños.*

---

<sup>39</sup> *Id.*, págs. 165-167. Véase, también, Apéndice 17 del alegato en oposición, pág. 217.

<sup>40</sup> Apéndice 9 del alegato en oposición, págs. 64-105.

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> Apéndice 10 del alegato en oposición, pág. 106. Véase, también, Apéndice 11 del alegato en oposición, págs. 107-135.

<sup>43</sup> Apéndice 4 del alegato en oposición, págs. 26-49 (escritura número 8). Véase, también, Apéndice 12 del alegato en oposición, pág. 136 (cheque por \$65,000). Véase, además, Apéndice 13 del alegato en oposición, pág. 137 (closing statement for FDIC properties).

<sup>44</sup> Apéndice 17 del alegato en oposición, pág. 218.

<sup>45</sup> Apéndice 18 del alegato en oposición, pág. 267. Véase, también, Apéndice 17 del alegato en oposición, págs. 216-217.

16. *La Lcda. Ivonne Blassini Santos, uno de los oficiales de Corxican, informó a los Apelantes varias veces que la propiedad había sido comprada.*<sup>46</sup>

17. *Mediante descubrimiento de prueba se produjeron documentos a los fines de establecer que los demandados verificaron en el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del bien, donde se registraba que el inmueble estaba a nombre de Gregoria Guerra, de quien ellos conocían había fallecido y que tenía varios herederos, ya que siempre tuvieron el conocimiento de que la propiedad tenía dueño.*<sup>47</sup>

18. *Los Apelantes admitieron bajo juramento que no poseen título de propiedad, ni ocupan como herederos, ni con un contrato de arrendamiento.*<sup>48</sup>

Al no existir controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes a la controversia, veamos si el TPI actuó correctamente en derecho al ordenar el desahucio de los Apelantes.

Como indicamos, los Apelantes le imputan al TPI la comisión de dos (2) errores. En cuanto al primer error, señalan que el TPI erró al determinar que no hay controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes a la controversia. Argumentan que: **(1)** presentaron prueba de haber estado viviendo la propiedad antes de que Corxican, supuestamente, la haya adquirido; **(2)** invirtieron dinero en ponerla habitable, que desde el 30 de abril de 2010, RG Mortgage, pasó a manos del FDIC como síndico; **(3)** la propiedad no es de RG Mortgage, la cual se convirtió en una institución cerrada desde el 30 de abril de 2010; y **(4)** desde el mes de abril de 2010, Scotiabank pasó a ser el dueño de los activos de RG Mortgage, lo que incluye la propiedad objeto de esta acción.

En cuanto al segundo error, señalan que el TPI erró al declarar no ha lugar la reconvención. Sostienen que: **(1)** pasaron como evidencia los recibos de los gastos incurridos —desde la fecha en que se encuentra ocupando la propiedad— para ponerla habitable,

---

<sup>46</sup> Apéndice 15 del alegato en oposición, págs. 141-152. Véase, también, Apéndice 16 del alegato en oposición, pág. 162.

<sup>47</sup> Apéndice 5 del alegato en oposición, págs. 50-57.

<sup>48</sup> Apéndice 16 del alegato en oposición, págs. 166-167. Véase, también, Apéndice 17 del alegato en oposición, págs. 216-227.

como se encuentra actualmente; **(2)** sería un enriquecimiento injusto que Corxican reciba la propiedad que allí se encuentra, cuando tuvieron que poner cablería de electricidad, plomería, baños, ventanas, puertas etc., para un total de gasto invertido de \$60,000.00; **(3)** determinar que no poseen de buena fe; y **(4)** no darle oportunidad a la parte demandada de pasar su evidencia, probar su caso y tener un juicio justo, resultando en una violación al debido proceso de ley.

En el presente recurso, estamos ante una demanda sobre desahucio en precario, que luego se convirtió a un pleito ordinario.

En esencia, Corxican alega que actualmente es titular de la propiedad —que a este momento— poseen los Apelantes. En consecuencia, sostiene que estos están en precario y que, por tanto, procede el desahucio sin derecho a indemnización por lo edificado en la propiedad.

Por su parte, los Apelantes sostienen que tienen derecho a una indemnización por lo edificado en la propiedad. Además, alegan que Corxican no es el titular. No tienen razón los Apelantes. Veamos.

Cónsono con los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, queda demostrado que Corxican adquirió la titularidad de la propiedad inmueble en cuestión, mediante escritura de compraventa, de quien legalmente ostentaba el título, RG Mortgage, conforme al Caso Civil Núm. N3CI200900294 sobre ejecución de hipoteca.

Ante ese hecho, los Apelantes debían presentar prueba que demostrara que hay controversia real y sustancial sobre la titularidad, y, por tanto, un conflicto de título.

No obstante, los Apelantes no lograron demostrar que tenían algún derecho sobre la propiedad en cuestión. De hecho, estos admiten que la propiedad no es suya. Este hecho se evidenció a

través de la contestación a la demanda y reconvención; aquí un extracto:

*Para el 6 de abril de 2011, la demandada fue al Registro de la Propiedad, solicitó y obtuvo Certificación Registral de que la Parcela 16 constaba inscrita a nombre de Gregoria Guerra, quien había fallecido y de igual forma había fallecido su único hijo, por lo que no existen herederos con derecho a la propiedad. Esta información le fue corroborada en el barrio, por los vecinos.*

Todavía más, también se evidenció en las deposiciones que le tomaron a los Apelantes: la Sra. Mendoza y el Sr. Villanueva, conocían que esa propiedad estaba en manos de otros dueños y procedieron a ocupar la propiedad sin permiso alguno. Aquí una serie de extractos de lo declarado por el Sr. Villanueva durante su deposición:

*R. No. Había una deuda de tres mil quinientos pesos de luz.*

*P. ¿Tres mil quinientos?*

*R. Sí, tres mil quinientos, tres mil pesos de luz.*

*P. ¿De quién era esa deuda?*

*R. Bueno, de los dueños de la casa. De los que eran dueños de la casa primero.*

*P. ¿Usted conoce a esas personas que vivían ahí?*

*R. Sí, porque son mi familia. Son los Guerra Villanueva. Son mis primos. Claro que los tengo que conocer.*

*P. Guerra Villanueva.*

*R. Sí.*

*P. ¿Primos?*

*R. Unjú.*

*P. ¿Cuáles son los nombres de esos primos?*

*R. Bueno, la mamá se llama Ana Villanueva y el papá se llama Erasmo Guerra, que son de Loíza. Y la mamá de Erasmo se llama, eh... La mamá de Erasmo se llama Hilda, Hilda Guerra. Porque cuando yo vine de Miami y antes de yo comprar esa propiedad yo fui... yo fui a Loíza porque yo pregunté quiénes eran los dueños y me dijeron los apellidos. Yo fui a Loíza buscando los dueños de la propiedad porque yo los conocía.*

***P. Okay. Un momentito, espérese. ¿Usted fue preguntando a Loíza sobre los dueños de la propiedad?***

***R. Unjú. No, preguntando... O sea, también me había dicho.***

***P. ¿Usted preguntó?***

***R. A mí me habían dicho que eran los Guerra y como ellos están casados con una prima mía. Uno de los Guerra está casado con una prima mía...<sup>49</sup>***

Continúa:

<sup>49</sup> Apéndice 17 del alegato en oposición, págs. 218-219. Énfasis suplido.

*P. Y con esa prima, cuando usted la consigue en Loíza en Villa Cañona, ¿qué información le dio de la propiedad?*

**R. Yo le pregunto, “Mira, hay una propiedad que le pertenece a ustedes en Río Grande” y me dice “¿La casa ‘abandoná’?” y yo le digo “Sí”, “Esa casa la han vendido cinco veces a diferentes personas. Los han cogido de zánganos y les han lleva’o el dinero porque esa casas no se puede vender”.**

*P. ¿Por qué no se puede vender?*

**R. Tenía tres hipotecas, tres hipotecas que Colobó le puso...<sup>50</sup>**

Continúa:

*P. ¿Colobó es Víctor Manuel Esquilín Guerra?*

*R. El hijo de doña Goya nada más.*

*P. ¿Ese es Colobó?*

*R. El hijo de doña Goya. No había más ninguno. No había más ningún hijo na’ más que él porque la tal Jannette no es nadie ahí tampoco ni María. Ellos no son nadie. Entonces, él, como no bregaba con Jannette, le metió tres hipotecas a la propiedad pa’ que nadie pudiera compartirse el dinero de la propiedad.*

*P. Okay. Usted dice que han vendido la propiedad...*

*R. Eso me dijo ella a mí, cinco veces.*

*P. ...cinco veces y cogieron a la gente de boba.*

*R. De boba. Ella me dijo “Si tú vas a meter dinero ahí, no compres eso. Eso no se puede vender”. Y ella es uno de los herederos. ¿Cómo van a decirme a mí que le compraron a un muerto?*

**P. Usted cuando me dice todo este tipo de cosas, ¿usted tenía la intención de comprar?**

**R. No, no, porque ellos son familia mía. Yo podía entrar sin comprar. Yo podría entrar sin comprar, son Guerra Villanueva. Mi primo ahora mismo uno tiene... uno tiene como... yo le pongo como veinte años y el otro tiene como algunos... está estudiando en la universidad, como algunos veinticinco.<sup>51</sup>**

Continúa:

**P. ¿Y eso quiere decir que usted no tiene... no tiene... entró a la propiedad y no tenía ningún permiso de nadie, más que de Hilda?**

**R. No, no, no, no había permiso de nadie.**

**P. No había permiso.**

**R. Ni tampoco Hilda no me dio permiso porque yo entré porque aquí nadie era dueño de la propiedad y nadie había compra’o na’. Aquí nadie compró ni era dueño de nada.**

**P. ¿Ninguno de los Guerra era dueño de nada?**

**R. No, ninguno de los que compró.**

*P. ¿Ninguno de los que compró?*

*R. Así que los Guerra son dueños. Ninguno de los que compró era dueño de nada.*

*P. ¿Usted supo que el banco ejecutó la propiedad?*

*R. Bueno, yo supe que la estaban pagando a nombre de la muerta. Vamos. Que iban al banco a pagar la*

<sup>50</sup> *Id.*, pág. 221. Énfasis suplido.

<sup>51</sup> *Id.*, págs. 222-223. Énfasis suplido.

*propiedad. Eso fue lo que me informaron a mí. Que alguien iba al banco a pagar la propiedad a nombre de la persona que estaba muerta.*

*P. ¿Que alguien iba al banco a pagar?*

*R. Sí, sí, a mí me informaron “Mira, una persona está pagando la propiedad”. Que están pagando la propiedad, pero no el nombre. O sea, están pagando a nombre de la persona que está... de doña fulana de tal. Y como el banco coge to’ el dinero que le lleven y el banco no pregunta, la casa se siguió pagando y nosotros seguimos viviendo en ella.*

*P. ¿Y ustedes siguieron pagando... viviendo en ella sin pagar?*

*R. No, sin pagar porque nosotros habíamos invertido dinero ya también. Hasta ahora mismo. Yo había invertido dinero.<sup>52</sup>*

Continúa:

*P. Sí. Si usted tiene alguna reclamación contra la parcela y las cosas que ha hecho allí en la parcela?*

*R. Bueno, si alguien... si alguien quiere la parcela pa’ atrás me tiene que pagar lo que yo invertí. Si la quiere porque no hay dueño. Mira, en ocasión ella fue un día allí por la noche, a las ocho de la noche.*

*P. ¿Ella quién?*

*R. Ya mismo, ya mismo, te voy a decir ahora.*

*Lcdo. Kolthoff: Se hace constar que señala a la licenciada Blassini.*

*R. La licenciada Blassini fue a la propiedad un día por la noche y yo estaba... estábamos limpiando afuera. Ella fue en un Mercedes negro cuatro puertas y llamó a Abigaíl y le dijo “¿Te recuerdas de mí? Que yo te compré”. Yo le dije “Síguele la corriente a ésta y háblale en inglés”. Ella lo sabe que fue así. “Háblale en ingles pa’ que se vaya de aquí”. “Yo te compré a ti en tanto” y Abigaíl le hablaba en inglés. Ella trataba de hablar en inglés, pero no podía y se tuvo que ir.*

*Después yo estoy afuera parado sacando la basura y ella llegó y me dijo que le compró a don Víctor. Yo le dije “Sí, ¿tú le compraste a don Víctor? Será en el cementerio porque don Víctor se murió en el ‘85”. ¿A quién le compró ella? ¿A Colobó? ¿A don Víctor? ¿O a Jannette o a María? ¿A quién? ¿O al banco? ¿A quién le compró?<sup>53</sup>*

Continúa:

*P ...usted estuvo en esa casa hasta que terminó la relación con doña Abigaíl...*

*R. Sí.*

***P. ... y no hay ningún contrato de arrendamiento allí?***

***R. No, no, de arrendamiento.***

***P. No hay.***

***R. ¿Arrendamiento usted le llama contrato de pagarle a alguien?***

***P. Exacto.***

***R. ¿Que le estoy pagando a alguien por estar allí?***

<sup>52</sup> *Id.*, págs. 225-226. Énfasis suplido.

<sup>53</sup> *Id.*, págs. 249-250.



**P. Exacto, para estar allí.**  
**R. No, no, a nadie.**  
**P. No lo hubo.**  
**R. A nadie.**  
**P. ¿Tampoco hay un contrato de compraventa?**  
**R. No, no, no.**  
**P. ¿Verdad que no?**  
**R. No, no, no lo hubo.**  
**P. ¿Usted no le compró tampoco a nadie?**  
**R. No te puede meter embustes porque no lo hay.**  
**P. Y eso se llama invasión de propiedad.**  
**R. Sí, pero eso es si tiene dueño. Si tiene dueño.**  
**P. ¿Usted no tenía autorización para estar en esa propiedad de nadie?**  
**R. No, ni tampoco tenía...**  
**P. Por escrito, ¿verdad?**  
**R. Ni tampoco tenía autorización para comprar porque no hay dueño.<sup>54</sup>**

Continúa:

**P. ¿Usted no es heredero de esa propiedad?**  
**R. No. Yo soy Villanueva. Son mis primos Guerra Villanueva.**  
**P. Ustedes sabían que... Usted sabía, como acaba de decir muchísimas veces, que Colobó era uno de los dueños de la propiedad.**  
**R. Sí, el único hijo.**  
*P. ¿Y usted no queda...? El único hijo y usted no queda ninguna relación...*  
*R. No, ninguna relación.*  
*P. ...con él.*  
*R. No, no, ninguna, ninguna relación. Ah, en una ocasión vinieron los supuestos herederos. Vino Jannete [(sic)], María y me dijeron que Blassini las mandó buscar a Pennsylvania con una carta de compraventa y yo le dije “Mira, con eso te limpias en el inodoro y lo ‘flusheas’. Eso no vale na’ aquí”. Sus palabras de ellas, llegaron allí por la noche que ella las mandó a buscar a Pennsylvania para que vinieran pa’ la compraventa de la casa. A Jannete [(sic)] y a la María ella las mandó a buscar a Pennsylvania, a las dos.<sup>55</sup>*

A tenor con lo anterior —y en atención a los fundamentos que dan lugar al desahucio— surge que los Apelantes no ostentan derecho alguno, por lo que no existe conflicto de título. Por tanto, procede el desahucio de los Apelantes, sin derecho a indemnización, por ser edificantes de mala fe, pues sabían que no eran dueños de la propiedad. En otras palabras, el precarista que construye en suelo ajeno es un edificante de mala fe, sin derecho a indemnización.

<sup>54</sup> *Id.*, págs. 257-258. Énfasis suplido.

<sup>55</sup> *Id.*, págs. 260-261. Énfasis suplido.

Cónsono con lo anterior, no encontramos que el TPI haya cometido ninguno de los errores señalados. Por lo que, actuó correctamente en ordenar el desahucio de los Apelantes, y al declarar no ha lugar la reconvención presentada por estos. En vista de lo antes dicho, resulta forzoso que confirmemos el dictamen apelado.

**-IV-**

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

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal.

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