

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ELIZABETH TORRES
ARROYO et. als.

Apelada

v.

ARILYN E. APONTE
ORTIZ

Apelante

KLAN202100355

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Municipal de Toa
Baja

CIVIL Núm.:
TB2020CV00456

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda Del Toro

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de enero de 2022.

Arilyn E. Aponte Ortiz (Sra. Aponte o apelante) compareció el 20 de mayo de 2021 mediante recurso de apelación y nos solicitó que revocáramos la Sentencia emitida el 10 de mayo de 2021 y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Toa Baja (TPI) el 13 de mayo de 2021. En la referida Sentencia el TPI declaró con lugar la demanda de desahucio instada por Elizabeth Torres Arroyo por si y en representación de sus hermanos Joel Alexis Torres Arroyo, Juan Ramón Torres Arroyo, Edgar Torres Arroyo y Carlos Manuel Torres Arroyo (Apelados) en contra de la Sra. Aponte.

De la Sentencia surge que a la Sra. Aponte, aquí apelante, se le eximió de prestar la fianza en apelación.

La parte apelada a presentado su posición en torno al recurso. Ya el recurso está perfeccionado para su adjudicación final, lo que aquí hacemos.

I.

El 30 de noviembre de 2020, se presentó por la parte apelada ante el TPI, la demanda de desahucio en este caso. Debidamente diligenciado el emplazamiento en la parte demandada aquí apelante el 29 de diciembre de 2020, la parte aquí apelante presentó al TPI una Moción Solicitando Desestimación. Luego de varias órdenes, el TPI señala y celebra vista inicial en el caso el 28 de enero de 2021.

El 30 de febrero de 2021, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de desestimación, notificando dicha Orden el 17 de febrero de 2021. La aquí apelante presentó su contestación a demanda el 22 de febrero de 2021 y en esa misma fecha solicita la reconsideración de la orden declarando No Ha Lugar la solicitud de desestimación.

Luego de eventos procesales, el TPI, mediante Orden del 1 de marzo de 2021 se sostuvo en su No ha Lugar a la solicitud de desestimación y se pauta una vista para el 16 de marzo de 2021.

Según pauta se celebró la vista del 16 de marzo de 2021 y se atendió los términos del descubrimiento de prueba y se pautó la fecha de juicio para el 6 de mayo de 2021, el que se celebró según pautado.

El 10 de mayo de 2021 el TPI emitió la Sentencia que declaró Ha Lugar el desahucio solicitado por los aquí apelados, la que notificó el 13 de mayo de 2021.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, los hechos esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

La prueba no refutada estableció que la propiedad en controversia fue dada como herencia a Carlos Manuel Torres Malavé (en adelante Sr. Torres Malavé) de parte de su madre

Eufemia Malavé, quien la había heredado a su vez, de su padre, Alfonso Malavé. No se pudo establecer si se cumplió con el trámite de declaratoria de herederos o no.

Pero el Sr. Torres Malavé vivió en dicha residencia hasta su fallecimiento. El Sr. Torres Malavé procreó varios hijos de nombre Edgar, Elizabeth, Joel Alexis, Juan Ramón, Carlos Manuel y Johanna todos de apellido Torres Arroyo. Con posterioridad al fallecimiento del Sr. Torres Malavé, varios de sus hijos han estado residiendo en dicha propiedad.

Todos los herederos de la propiedad objeto de este desahucio están de acuerdo con que se tramite este procedimiento de desahucio que lo ha radicado la coheredera Elizabeth Torres Arroyo, aquí apelada.

La apelante, demandada ante el TPI, declaró en el Juicio que reside en la propiedad hace aproximadamente 8 años, al vivir allí con el padre de dos de sus hijos, el coheredero Edgar Torres Arroyo. El Sr. Edgar Torres Arroyo, que también declaró en el juicio, indicó que se mudó a la propiedad con la Sra. Aponte, luego del fallecimiento de su papá y que la propiedad está dividida en tres apartamentos, en uno vive la demandada, en otro la hija de la demandante y hay otro que lo vivía el hijo de la demandante pero está vacío actualmente.

La aquí apelante solicitó en un caso de alimentos contra el Sr. Edgar Torres Arroyo, que el apartamento objeto de este caso, fuera hogar seguro, pero el Tribunal se lo denegó y no se le concedió la petición de esta en ese otro caso.

La apelante admitió durante su testimonio en el juicio, que no tiene título de propiedad alguno sobre el apto. y que su autorización de residir la propiedad fue la que recibió de su

expareja, Edgar Torres Arroyo y que ha vivido en ese apartamento sin pagar arrendamiento.

Los testimonios antes narrados son la prueba que se desfiló en el juicio celebrado ante el TPI.

El 20 de mayo de 2021, la demandada ante el TPI, presenta la Apelación que aquí nos ocupa. En dicho Recurso señala la comisión por el TPI de los siguientes errores:

1. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al permitir que una parte de cuarta generación representara una sucesión integrada por lo menos de más de treinta y tres miembros, desconociendo la existencia de alguno de estos, habiendo fallecido más de siete de los integrantes desde la cuarta generación, la tercera generación y de la segunda generación y sin el concurso de todos los integrantes de dichas sucesiones.
2. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia decretando el desahucio sin haberse demostrado justo título de la parte compareciente y dando por buenos documentos y haciendo referencia a estos que nunca fueron admitidos en evidencia.
3. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia decretando el desahucio de una propiedad cuando se alegó que faltaban partes indispensables, tanto el Departamento de la Vivienda como la Autoridad de Tierras.
4. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia decretando el desahucio sin haber tomado en consideración las mejoras e inversiones de la propiedad por la demandada-apelante.

5. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al no activar la presunción dispuesta en la Regla 304 (5) sobre presunción de que toda evidencia voluntariamente suprimida resultaría adversa si se ofreciere.
6. Incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al conceder la cantidad de \$400.00 en honorarios de abogado, sin haberse solicitado en la súplica de la demanda, ni en el juicio y sin haber una determinación de temeridad al respecto.

Luego de varios trámites procesales a nivel apelativo, el recurso se perfeccionó por lo que procedemos a disponer del mismo.

II.

A.

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 LPRAs secs. 2821-2838. Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

Así, el objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

La necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática. A fin de cuentas, dentro del marco procesal sumario de la Ley de Desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

Por otro lado, puesto que lo único que se busca recobrar [en la acción de desahucio] es la posesión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.¹ Por ello, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, este puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 747-748 (1987)". *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

Con relación a las defensas que pueden ser planteadas por la parte demandada, nuestro Máximo Foro ha reconocido que bajo la Ley de Desahucio estas deberán ser alegadas oportunamente

¹ No obstante, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829, dispone que en los casos en que la demanda se base en la falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá "permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio [...]".

por el arrendatario, de manera que no dilate innecesariamente los procedimientos. En *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra -ante la causal de falta de pago- se adujo la defensa de que el casero no había reajustado la renta conforme a los requisitos de la Sec. 8 de la Housing and Community Development Act of 1974, [42 USC sec. 1437f]; en *Más et al v. Borinquen Sugar Co.*, [18 DPR 304 (1912)], frente a igual alegación se levantó la defensa de que los actos del casero le impedían instar la acción al no aceptar el pago; en *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268 (1977), se esgrimió como defensa que el arrendatario tenía derecho a retener el bien hasta tanto le reembolsaran los costos de las reparaciones que realizara; y en *Brunet v. Corte*, 45 DPR 901 (1933), se permitió la defensa de que la posesión del inmueble la tenía el demandado a base de un título distinto al de arrendamiento. Esta casuística arroja una sola conclusión: una vez esgrimidas estas defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario". *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, págs. 245-246.

Por último, [e]s doctrina general establecida por este Tribunal que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser este uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella. A tono con tal doctrina si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Tal conflicto, nuestro más Alta Curia ha resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente; pero no

debemos extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada. (Citas omitidas). *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321, 322 (1971).

Solo existe un conflicto de título en una acción de desahucio cuando el demandado opone un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o lo disfrute en concepto de precarista; es decir, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 D.P.R. 191 (1966). Véase, además, *Cruz v. Sanz*, 67 D.P.R. 173 (1947). No obstante, dicha norma no aplica a casos en los cuales no existe posibilidad de título a favor de la parte demandada. *Lippitt v. Llanos*, 47 D.P.R. 269 (1934).

B.

La figura del precarista del Código de Enjuiciamiento Civil proviene del Artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española.² 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*".³

En este sentido, el precarista se encuentra en una situación donde no puede haber posibilidad de título.⁴ Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha adoptado la

² *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.

³ 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.

⁴ *CRUV v. Román*, supra, pág. 325.

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.⁵

En atención a lo anterior, al no haber posibilidad de título, y en ausencia de permiso del dueño del inmueble,⁶ el precarista no puede reclamar derecho de posesión que ya perdió, cuando se lo quitó el que le permitió la posesión que tuvo pero ya no tiene.

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla al caso de marras.

III.

En el caso de autos la apelante nos planteó que, erró el foro primario al dictar sentencia declarando Ha Lugar el desahucio solicitado, sin que estuviera clara la titularidad de la propiedad de parte de la demandante y además faltando partes indispensables relacionadas al título de la propiedad objeto de esta controversia. No tiene razón la apelante.

Lo único que esta en controversia en un pleito de desahucio es el derecho a la posesión del Inmueble.⁷ En este caso, la parte apelante pretende cuestionar a quienes han ostentado la posesión del inmueble objeto de esta controversia por muchos años, habiendo recibido ese derecho a ejercer usufructo de esa propiedad que incluye el derecho a poseerla, de sus padres, sin

⁵ *Id.*, pág. 326.

⁶ *Lippitt v. Llanos*, supra.

⁷ *Fernández & Hno. v. Pérez*, supra.

que la apelante ni siquiera reclame tener una autorización de alguien con derecho a impugnar el derecho reclamado por la demandante.

De otro lado, en cuanto a la imposición de honorarios de abogado por temeridad, determinamos que la apelante claramente incurrió en conducta temeraria que justifica su imposición. Los honorarios de abogado proceden cuando una parte, como en este caso, ha procedido con temeridad o frivolidad durante el trámite judicial. La apelante sabe que no tiene ningún fundamento para reclamar mantener la posesión del inmueble en cuestión. Por lo cual, concluimos que procede la imposición de honorarios de abogados impuestos a la apelante.

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 la Apelante y también procede la imposición de honorarios de abogado por la temeridad desplegada por la apelante.

IV.

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

Notifíquese.

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