

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

DAMIÁN PORTELA VEGA
Y SONIA LUGO TORO Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Demandantes - Apelados

v.

ARMANDO RODRÍGUEZ
RIVERA Y EVELYN
DELERME CAMACHO Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Demandados - Apelantes

KLAN202100700

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Fajardo

Civil núm.:
FA2018CV00828

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de mayo de 2022.

Luego del correspondiente juicio, en un procedimiento sumario sobre desahucio, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar la demanda. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues no existía relación contractual alguna, ni se sustentó alguna otra teoría jurídica, que le permitiese a los demandados continuar ocupando el inmueble luego del vencimiento del contrato entre las partes.

I.

En octubre de 2018, el Sr. Damián Portela Vega, la Sa. Sonia Lugo Toro y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los “Dueños”) presentaron la acción de referencia, sobre desahucio (la “Demanda”), contra el Sr. Armando Rodríguez Rivera, la Sa. Evelyn Delerme Camacho y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los “Inquilinos”).

Los demandantes alegaron, en síntesis, que eran dueños de una propiedad residencial ubicada en el Barrio Florida del municipio de Vieques (la “Propiedad”), la cual fue objeto de un *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* firmado por las partes el 11 de noviembre de 2014 (el “Contrato”). Señalaron que, de conformidad con el Contrato, los Inquilinos arrendaron la Propiedad por un término de 3 años, el cual venció el 10 de diciembre de 2017. Sostuvieron que, ante el incumplimiento de los Inquilinos con el pago de los cánones pactados, y ante el hecho de que no ejercieron el derecho a la compra del inmueble, procedía que desalojaran la Propiedad.¹

Los Inquilinos contestaron la Demanda y presentaron una reconvencción. Alegaron que habían poseído la Propiedad por 18 años; además, negaron las alegaciones de incumplimiento de contrato contenidas en la Demanda. Expresaron que, anterior al Contrato, las partes habían otorgado dos contratos. Indicaron que, en el último contrato suscrito, los Dueños habían acreditado una suma de \$120,000.00 a la totalidad del precio de compraventa. Los Inquilinos sostuvieron que existía una promesa bilateral de compraventa entre las partes.

Los Inquilinos alegaron, además, que, luego del paso de los huracanes Irma y María, la Propiedad quedó destruida y que los Dueños incumplieron con su obligación de reparar los daños que sufrió la misma. Por ello, reclamaron daños y perjuicios. Finalmente, los Inquilinos solicitaron que se cambiara la naturaleza de la acción presentada a un procedimiento ordinario.² El TPI luego denegó dicha solicitud.

En marzo de 2019 se celebró el juicio en su fondo. Posteriormente, el TPI dictó una Sentencia mediante la cual

¹ Véase el Apéndice del Recurso, Exhibit 2, págs. 10-12.

² *Íd.*, Exhibit 3, págs. 13-19.

desestimó la reconvención presentada y declaró Ha Lugar la Demanda, ordenando así el desahucio solicitado. No obstante, los Inquilinos apelaron y, el 31 de mayo de 2019, otro panel de este Tribunal revocó la referida Sentencia y devolvió el caso para que se celebrara una vista *de novo* (KLAN201900290).

Devuelto el asunto, el 19 de agosto de 2021, el TPI celebró el juicio en su fondo. A continuación, un resumen de lo más pertinente de la prueba testimonial desfilada.

La Sa. Lugo declaró que en diciembre de 2014 las partes establecieron un contrato privado de arrendamiento y promesa bilateral de compraventa de la propiedad. En el contrato, acordaron el pago de \$1,000 mensuales, por los primeros dos años, y \$1,200 mensuales durante el tercer año. Además, la opción de compra se pactó en \$205,000 al término del contrato. Según la Sa. Lugo, en el 2015, los Apelantes pagaron el alquiler de \$1,000 pero luego dejaron de pagar esa cantidad y enviaron unos pagos por \$700. En el tercer año los Apelantes no hicieron pago alguno. Tampoco ejercieron la opción de compra al finalizar el contrato en diciembre de 2017. Sostuvo que, actualmente los Inquilinos residen en la Propiedad y desde el 2018 no han realizado pago alguno.³

En el contrainterrogatorio, la Sa. Lugo declaró que el 26 de mayo de 2001 los Dueños firmaron un Contrato de Opción de Compraventa con el Sr. Armando Rodríguez Rivera por un término de 5 años. En el contrato, se estableció el valor de la propiedad en \$325,000 y acordó un pago de \$1,500 mensual. Sostuvo, además, que una parte del pago mensual iba ser adjudicado al principal de la deuda y que se estableció un porciento de interés anual al 5%.⁴

El 2 de junio de 2006 las partes otorgaron otro contrato privado de arrendamiento con opción a compra por un término de 2

³ Transcripción de la prueba, págs. 14-20.

⁴ *Íd.*, págs. 21-32.

años. En ese momento, se estableció el valor de la propiedad en \$313,000 y un pago mensual de \$1,600. El porcentaje que se acordó en el 2001 fue acreditado al precio de compra en el segundo contrato. Sin embargo, la testigo aclaró que el precio de la Propiedad se reevaluó en ese momento, porque las propiedades en Vieques habían disminuido de precio.⁵ La Sa. Lugo reconoció que, desde el 2008 hasta el 2014, no se hizo un nuevo contrato.⁶

Luego, el 11 de noviembre de 2014, las partes otorgaron un contrato de promesa bilateral de compraventa estableciendo el precio en \$205,000 para que los Apelantes pudieran comprar la Propiedad. La renta establecida era de \$1,000 mensual pero los Apelantes dejaron de pagar esa cantidad y enviaron unos pagos de \$700 establecidos por ellos.⁷

Por último, la Sa. Lugo expresó que no han realizado pagos de reparaciones extraordinarias en la Propiedad porque en ningún momento fueron autorizadas.⁸

Por su parte, la Sa. Delorme declaró que, del 2008 al 2014, los Inquilinos pagaron \$1,600 mensuales.⁹ La testigo aseguró que habían pagado unos \$120,000 por la propiedad y que el restante fue renegociado para poder comprar la propiedad.¹⁰ En el 2014 las partes pactaron una mensualidad de \$1,200 pero ese pago fue ajustado a \$700. El Lcdo. Regalado López Corcino (el “Abogado”) fue quien solicitó autorización a los Dueños para ajustar dicho pago, lo que posteriormente fue autorizado. Los Inquilinos realizaron los pagos de \$700 mensuales y nunca recibieron algún reclamo por parte de los Dueños sobre dicho pago.¹¹

⁵ *Íd.*, págs. 32-36.

⁶ *Íd.*, pág. 37.

⁷ *Íd.*, págs. 38-41.

⁸ *Íd.*, pág. 42.

⁹ *Íd.*, pág. 67.

¹⁰ *Íd.*, pág. 68.

¹¹ *Íd.*, págs. 70-72.

Luego del huracán María, en enero de 2018, los Inquilinos acudieron a la oficina del Abogado para informarle sobre los daños a la Propiedad y para saber si podían utilizar el pago mensual de la renta para pagar las reparaciones, pero no recibieron respuesta por parte de los Dueños.¹² El 29 de enero de 2018, los Inquilinos enviaron una carta al Abogado para poner en conocimiento a los Dueños de todos los daños sufridos por la Propiedad. En dicha carta incluyeron los estimados de peritos que consultaron para realizar las reparaciones a la Propiedad. La testigo estimó en \$60,000 los gastos incurridos en reparaciones.¹³

En el concontrainterrogatorio, la Sa. Delorme reconoció que no ha realizado ningún pago de renta entre el 2019 al 2021. En la carta enviada en enero de 2018 no incluyó ninguna factura o recibo de gastos de reparación.¹⁴ Además, reconoció que, el 17 de enero de 2021, recibió una comunicación de los Dueños reclamando una deuda de \$16,600.¹⁵ Por último, la testigo aceptó que los contratos del 2006 y 2014 no le reconocieron un crédito al precio de compraventa.¹⁶

Luego de evaluar la prueba testimonial y documental presentada, el 30 de agosto de 2021, el TPI notificó la Sentencia objeto del presente recurso. En la misma, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes son dueños del solar y de la propiedad residencial que ubica en el Barrio Florida del Municipio de Vieques y de la cual se solicita el desalojo. La misma consta inscrita a favor del Sr. Damián Portela Vega y su esposa la Sra. Sonia Lugo quienes la adquirieron mediante contrato de compraventa. **Véase Exhibit 1 de la parte demandante.**
2. El codemandado, Armando Rodríguez Rivera advino en posesión del bien inmueble del

¹² *Íd.*, págs. 73-75 y 77-78.

¹³ *Íd.*, págs. 79-82 y 84.

¹⁴ *Íd.*, págs. 89-90.

¹⁵ *Íd.*, págs. 92-93.

¹⁶ *Íd.*, pág. 103.

cual se solicita el desalojo mediante un *Contrato de Opción de Compraventa* firmado con los demandantes el 16 de mayo de 2001 por un término de cinco (5) años. **Véase Exhibit I de la parte demandada.**

3. Los demandados se casaron el 8 de julio de 2002 y desde ese año la codemandada Evelyn Delorme Camacho comenzó a vivir en la propiedad inmueble objeto del presente litigio.
4. En el 2006 se otorgó entre los demandantes y el codemandado Armando Rodríguez Rivera un *Contrato privado de arrendamiento con opción de compra* por dos años adicionales. **Véase Exhibit II de la parte demandada.**
5. El 11 de diciembre de 2014 las partes firmaron un *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* mediante el cual la parte demandante le arrendó a los demandados la referida propiedad inmueble por un término de tres (3) años, venciendo el 10 de diciembre de 2017.
6. Mediante el referido *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* otorgado en el 2014 los demandados se obligaron a ocupar el inmueble en cuestión en calidad de arrendatarios pagando un canon de arrendamiento de 1,000 mensuales los primeros dos años y \$1,200 el último año del contrato, disponiéndose que vencido el periodo de arrendamiento, entiéndose el 10 de diciembre de 2017, la parte demandada debía pagar a los demandantes el precio de venta pactado de \$205,000 para adquirir la propiedad.
7. El *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* otorgado en el 2014 venció el 10 de diciembre de 2017 sin que los demandados ejercieran el derecho de opción de compra o promesa bilateral de compraventa conforme fue pactado.
8. Los demandados advinieron en posesión del inmueble objeto de la presente demanda en calidad de arrendatarios y en virtud de los acuerdos y contratos otorgados entre las partes.
9. Las partes suscribieron contratos de arrendamiento con opción a compra en el 2001, 2006 y 2014. A los contratos otorgados en el 2001 y 2006 compareció

únicamente el codemandado Armando Rodríguez Rivera.

10. Vencido el *Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* firmado en el 2014 las partes no otorgaron contrato alguno ni llegaron a acuerdos posteriores.
11. Luego de vencido el contrato *Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa* firmado en el 2014 los demandados solicitaron una extensión de término para cumplir con la suma acordada para adquirir la propiedad e informaron por primera vez los daños que había sufrido la propiedad a consecuencia de los estragos del Huracán María. Los demandantes optaron por no continuar una relación contractual con los demandados y solicitaron el desahucio.
12. El último pago efectuado por los demandados del canon de arrendamiento convenido entre las partes corresponde al mes de diciembre del año 2017.
13. Los pagos correspondientes al pago de arrendamiento para los meses de noviembre y diciembre 2017 se pagaron a principios de enero de 2018.
14. Los demandados no han pagado canon alguno desde enero del 2018 hasta el presente.
15. Los demandados continúan ocupando la propiedad inmueble objeto de la presente demanda de desahucio. (Énfasis en el original).

Como consecuencia de las anteriores determinaciones de hechos, el TPI declaró Ha Lugar la Demanda y ordenó el desalojo de los Inquilinos. Además, desestimó sin perjuicio la reconvencción. El TPI razonó que “los demandados no ostentan título o permiso alguno que impida que los dueños recuperen la posesión del inmueble” y que, “[l]os reclamos vertidos por los demandados en su Contestación a Demanda y Reconvencción son incompatibles con la naturaleza sumaria del proceso de desahucio [...]”, por lo que “deben ventilarse en un procedimiento aparte”.

Inconformes, el 7 de septiembre, los Inquilinos presentaron el recurso que nos ocupa; formulan los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar el Desahucio, sin ponderar y evaluar la prueba documental presentada donde surge que el precio acordado por la partes en el primer Contrato de Opción a Compraventa del 16 de mayo del 2001 fue por \$325,000.00 y el último Contrato Privado de Arrendamiento y Promesa Bilateral de Compraventa del 11 de diciembre del 2014 fue de \$205,000.00, quedando evidenciado que las partes demandantes acreditaron la suma de \$120,000.00 al precio de venta original.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no considerar que los demandados ostentan un crédito exigible contra los demandantes con derecho a conservar el inmueble hasta que los demandantes (deudores) le paguen o aseguren lo que les deben, a tenor con el Artículo 1223 del Código Civil sobre la facultad de retención.
3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar que ante el paso devastador del Huracán María por Puerto Rico en septiembre de 2017, afectando gravemente la propiedad inmueble y su valor, la obligación de los demandados de cumplir la prestación era imposible por la destrucción sin culpa de éstos.

Luego de sometida la transcripción estipulada de la prueba oral, y con el beneficio de sus respectivos alegatos suplementarios y oposiciones, el último de los cuales se presentó a principios de abril, resolvemos.

II.

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994¹⁷, dispone que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. Por su parte, el Artículo 1206 aclara que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse

¹⁷ Haremos referencia a la legislación vigente al momento de los hechos que nos ocupan.

respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio.
31 LPRA sec. 3371.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA 3375. Es decir, que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. Así, una vez perfeccionado un contrato, sus disposiciones tienen fuerza de ley entre las partes, y tienen que ser cumplidas. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). Ahora bien “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694, 711 (2008). En consecuencia, en aquellas circunstancias en que no se pueda determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales será necesario recurrir a una interpretación subjetiva; esto es, analizar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al perfeccionamiento de los contratos. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; *Suárez Figueroa, supra*; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 726 (2001).

Por otro lado, el Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3474, aclara que “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que

produzca efecto”. Es decir que, “si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos”. *S.L.G. Irizarry*, 155 DPR a la pág. 727.

III.

El disfrute propio sobre una cosa puede ser cedido de forma temporal mediante un contrato de arrendamiento. Mediante este acuerdo, el arrendador se obliga a ceder el uso de una cosa de su pertenencia al arrendatario, quien obtiene ese derecho de uso por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto acordado. Art. 1436 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4031; *Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc.* 111 DPR 52, 54 (1981).

El contrato de arrendamiento constituye una obligación bilateral. Es decir, que al perfeccionarse nacen obligaciones y prestaciones recíprocas. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 742 (1987). Entre otros, el arrendador se obliga a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, mientras que el segundo se obliga cumplir con el pago del precio del arrendamiento según pactado. Arts. 1444 y 1445 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4051 y 4052.

Cuando el contrato de arrendamiento cuenta con un término específico de duración, el mismo “concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”. Art. 1455 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4062. Si vencido el contrato el arrendatario permanece disfrutando de la propiedad por 15 días sin que el arrendador le requiera el desalojo, se configura la tácita reconducción. Art. 1456 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4063.

Por otra parte, el Código Civil reconoce el derecho que tiene el arrendador para desahuciar judicialmente al arrendatario. Ello podrá darse cuando, entre otros, ha expirado el término de duración

del arrendamiento, si el arrendatario ha incurrido en falta de pago o ha incumplido de cualquier condición estipulada. Art. 1459 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4066.

IV.

El desahucio es un procedimiento mediante el cual el dueño de una propiedad solicita el lanzamiento de un ocupante que, sin pagar canon o merced alguna, retiene la posesión de hecho del inmueble. *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); 32 LPRA sec. 2822. El Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento sumario de desahucio, “que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad”. *Íd.* a la pág. 9; 32 LPRA secs. 2821-2838.

El procedimiento sumario persigue únicamente la recuperación de la posesión. Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). Tal conflicto existe cuando el demandado opone un título de dominio que justifique que su posesión no es la de arrendatario, administrador, custodio o precarista. *Martínez*, 93 DPR a la pág. 194.

“La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales.” *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 245 (1992). Esto conlleva la reducción de términos, usualmente jurisdiccionales, y la eliminación de ciertos trámites procesales que extienden y complican el proceso. No obstante, se preservan ciertas garantías imprescindibles, como la necesidad de emplazar al demandado, darle una oportunidad para que conteste la demanda y

celebrar una vista en la cual este pueda ofrecer prueba y refutar las alegaciones del demandante.

Al igual que en un procedimiento ordinario, el demandado tiene que alegar cualquier defensa en la contestación a la demanda. 32 L.P.R.A. sec. 2826. Algunas defensas reconocidas en procedimientos sumarios de desahucio son que: 1) el título del alegado dueño es nulo o inexistente; 2) el demandante no practicó el ajuste anual de la renta que exige la Sección 8 del *Housing and Community Development Act*, 42 U.S.C. sec. 1437 f; 3) el demandado tiene derecho de retención sobre la propiedad por haber realizado reparaciones necesarias con anuencia del arrendatario; y 4) el demandado tiene posesión del inmueble a base de un título distinto al de arrendamiento. *Marín v. Montijo*, 118 DPR 733 (1987); *CRUV supra*; *Escudero v. Guzmán*, 96 DPR 299 (1968).

Sin embargo, distinto al pleito ordinario, en la acción sumaria, presentada la demanda, “se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia [y juicio], que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes”. 32 L.P.R.A. secs. 2826 y 2824. Expuestas las posturas y presentada la prueba, el tribunal tiene diez (10) días para dictar sentencia. *Íd.*

Usualmente, el disfrute o la posesión precaria se origina por liberalidad o mera tolerancia, o por abandono o desconocimiento del propietario. *El Pueblo de Puerto Rico v. Giorgetti & Co., Ltd.*, 46 DPR 61 (1934). Un desahucio en precario procede cuando el demandante presenta la acción contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el bien. Así, este tipo de desahucio ocurre cuando no existe conflicto de títulos sobre el terreno cuya posesión se reclama y cuando el demandado no posee “derecho o título alguno que justifique su ocupación del terreno ajeno donde enclava la estructura”. *CRUV*, 100 DPR a la pág. 324.

V.

Bajo el supuesto de la libertad de contratación contemplado en el Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, se ha reconocido jurisprudencialmente la figura del contrato de opción de compraventa, pues dicho contrato no está contemplado por el Código Civil. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001). Se trata de un negocio consensual preparatorio, mediante el cual una parte le concede a otra parte, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad de decidir respecto a la celebración de otro contrato principal. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Baez*, 174 DPR 716, 724 (2008); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

Un aspecto fundamental de dicho contrato es que la opción tiene que ejercitarse dentro de un plazo definido. *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989). Si se renuncia dicho derecho de opción o no se ejercita durante el término concedido, queda extinguido el derecho. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 249 (2002).

Los requisitos esenciales para su validez son: (1) la concesión, de modo exclusivo, de una parte a la otra de la potestad decisoria sobre la celebración del contrato por el cual se opta; (2) la especificación de un plazo cierto; y (3) sin otra condición que no sea el juicio del optante. *Mayagüez Hilton Corp*, 156 DPR a la pág. 246.

Por otro lado, dichos requisitos mínimos esenciales no son irreconciliables con los principios generales de las obligaciones y los contratos, que son extendidos a los contratos de opción de compra. *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796, (1975); *Pérez v. Sampedro*, 86 DPR 526 (1962). Esto significa que no se soslaya el principio de libertad de contratación y las partes pueden pactar las cláusulas y condiciones que determinen, siempre que no contravengan las leyes, la moral ni el orden público. 31 LPRA sec.

3372. En consecuencia, el derecho de opción de compra puede estar supeditado al cumplimiento de ciertas condiciones. *Mayagüez Hilton Corp., supra*, y “el alcance de la opción aludida no se puede fijar sin tomar en cuenta el contenido específico que en el contrato se le imparte”. *Zeta Enterprises, Inc., v. E.L.A.*, 145 DPR 1, (1998).

VI.

Los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hecho del TPI, a menos que haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011). Al respecto, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, indica:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos. (Énfasis suplido).

Esto responde a que los jueces del TPI están en mejor posición de aquilatar la prueba. Son ellos quienes tienen la oportunidad de ver a los testigos, observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009); *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 771. La “mera existencia de prueba conflictiva no constituye error manifiesto”. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997).

La deferencia a la apreciación de la prueba no es absoluta. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 772; *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación del TPI cuando, luego de un examen detenido de la

prueba, esté convencido de que el juzgador “descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles”. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

VII.

A la luz de la totalidad del récord, concluimos que procede la confirmación de la sentencia apelada. Como bien razonó el TPI, la prueba demuestra que no existía acuerdo alguno entre las partes que impidiese exigir el desalojo de los Inquilinos. Tampoco el récord nos permite concluir que hubiese errado el TPI al concluir que no quedaron probados hechos que sustentaran el derecho de retención reclamado por los Inquilinos. Adviértase que, a pesar de que los Inquilinos sostuvieron haber gastado aproximadamente \$60,000.00 en reparaciones a la Propiedad, estos no presentaron prueba documental alguna al respecto.

El TPI razonablemente concluyó, sobre la base de la prueba desfilada, que los Inquilinos poseían la Propiedad en precario. En efecto, la Sa. Lugo declaró que, desde diciembre de 2017, los Inquilinos no habían realizado pago alguno por la posesión de la Propiedad. Este hecho no fue refutado por los Inquilinos, pues la Sa. Delorme admitió, durante su testimonio, que no pagó renta alguna entre el 2019 y el 2021.

Tampoco la prueba desfilada nos permite concluir que hubiese errado el TPI al declinar concluir que la Propiedad hubiese quedado destruida a raíz del paso del huracán María en septiembre de 2017. Más aún, culminado en el 2017 la vigencia del Contrato, no se aportó prueba alguna sobre algún acuerdo posterior sobre algún canon de arrendamiento, que el mismo haya sido en algún momento pagado o que las partes acordaran que los Inquilinos podrían ocupar la Propiedad sin pagar canon alguno.

Así pues, la prueba sustenta la conclusión del TPI a los efectos de que los Inquilinos poseían la Propiedad como precaristas, es decir, como alguien que no ocupa en concepto de dueño ni en virtud de algún otro derecho. Véase, *CRUV*, 100 DPR a la pág. 324. En fin, concluimos que los Apelantes no demostraron que exista aquí razón alguna para apartarnos de la norma general de deferencia que debemos al TPI en torno a este tipo de determinación. *Dávila Nieves, supra*.

En cuanto a la desestimación de la reconvenición, resaltamos que la misma fue sin perjuicio. Por tanto, nada impide que los Inquilinos, a través de una acción independiente ordinaria, reclamen a los Dueños por los hechos alegados en la reconvenición. Por ejemplo, si bien la prueba aportada por los Inquilinos en este caso no fue suficiente para que el TPI pudiese concluir que se había activado un derecho de retención que derrotase la acción de desahucio, los Inquilinos podrían, con dicha prueba u otra adicional, intentar establecer en una acción separada su derecho a recuperar de los Dueños los supuestos gastos extraordinarios de reparación a la Propiedad.

VIII.

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

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